Sonderabdruck aus den „Vierteljahrsheften zur Konjunkturforschung“,
herausgegeben vom Institut für Konjunkturforschung, Sonderheft 17, 1930.
Verlag von Reimar Hobbing in Berlin SW 61.

Die Dynamik des Baumarkts

Inaugural-Dissertation
zur Erlangung der staatswissenschaftlichen Doktorwürde
genehmigt von der Philosophischen Fakultät
der Friedrich-Wilhelms-Universität zu Berlin

Von
Kurt Hunscha
Diplomvolkswirt aus Berlin

Berichterstatter:
Professor Dr. Herkner · Professor Dr. Bernhard
Tag der mündlichen Prüfung: 27. Juli 1929
Tag der Promotion: 25. Februar 1930

Berlin 1930
Gedruckt in der Reichsdruckerei

152

Sonderabdruck aus den „Vierteljahrsheften zur Konjunkturforschung“,
herausgegeben vom Institut für Konjunkturforschung, Sonderheft 17, 1930.
Verlag von Reimar Hobbing in Berlin SW 61.

Die Dynamik des Baumarkts

Inaugural-Dissertation
zur Erlangung der staatswissenschaftlichen Doktorwürde
genehmigt von der Philosophischen Fakultät
der Friedrich-Wilhelms-Universität zu Berlin

Von
Kurt Hunscha
Diplomvolkswirt aus Berlin

Berichterstatter:
Professor Dr. Herkner · Professor Dr. Bernhard
Tag der mündlichen Prüfung: 27. Juli 1929
Tag der Promotion: 25. Februar 1930

Berlin 1930
Gedruckt in der Reichsdruckerei

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Bei allen mit Namen gezeichneten Aufsätzen tragen die Verfasser, wie üblich, allein die Verantwortung für den gesamten Inhalt.

Copyright 1930 by Institut für Konjunkturforschung, Berlin.

Die Dynamik des Baumarkts.

Von Diplomvolkswirt Dr. Kurt Hunscha,
Institut für Konjunkturforschung, Berlin.

Inhalt.

Seite

Vorbemerkung 5

Die Dynamik des Baumarkts in der Vorkriegszeit.

A. Die Elemente der bauwirtschaftlichen Konjunkturbewegung.

I. Der Wohnungsbau.

1. Der Neuwohnungsbedarf für Stadt und Land.
   a. Quantitativer und qualitativer Bedarf 6
   b. Die natürliche Haushaltungsbewegung 7
   c. Der Einfluß der Wanderungen 9
2. Die Wohnungsproduktion.
   a. Die Wohnungsproduktion im ganzen 11
   b. Die Wohnungsproduktion nach Größenklassen und der gemeinnützige Bau . 13
3. Das Verhältnis von Nachfrage und Angebot auf dem Wohnungsmarkt.
   a. Die Wohnungsbilanz im ganzen 15
   b. Der Wohnungsmarkt nach Größenklassen 17
   c. Die Mietpreise. Möglichkeiten einer örtlichen und allgemeinen Prognose für den Wohnungsbau 18
4. Der Finanzierungsvorgang 22
5. Die hauptsächlichsten Finanzierungsinstitute im einzelnen.
   a. Die Hypothekenbanken 24
   b. Die öffentlichen Sparkassen 26
   c. Die privaten Versicherungsunternehmungen 27
   d. Die öffentlichen Versicherungsanstalten (Sozialversicherung) 28
6. Die Finanzierung im ganzen. Zusammenfassende Analyse der Dynamik des Wohnungsbaus 29

II. Der gewerbliche Bau.

1. Der gewerbliche Bau im ganzen.
   a. Grundsätzliches 34
   b. Die Betriebsbauten der Landwirtschaft 34
   c. Die Bauten des Handels 35
   d. Die Bauten der Industrie 35
2. Anlagetätigkeit und langfristige Finanzierung in der Industrie.
   a. Zur Methode 37
   b. Die industrielle Anlagetätigkeit 38
   c. Die innere Kapitalbildung der Industrie 39
   d. Die langfristige Industriefinanzierung im ganzen 39

III. Der öffentliche Bau.

1. Der öffentliche Bau im ganzen 41
2. Die Bauten der Eisenbahnen 41
3. Die Bauten der öffentlichen Verwaltung 43

B. Das Gesamtbild der bauwirtschaftlichen Konjunkturbewegung.

I. Das Baugewerbe.

1. Die Bautätigkeit im ganzen 44
2. Baugewerbe und Gesamtwirtschaft 46

II. Die Baustoffindustrien.

1. Baustoffabsatz und Baustoffproduktion 47
2. Baustoffpreise und Baukosten 50

III. Der Grundstücksverkehr.

1. Die freien Umsätze 51
2. Die Zwangsverkäufe 55

Wertung der Ergebnisse für die Gegenwart 56

Zahlenübersichten 59

Literatur 64

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41547615_0084

Vorbemerkung.

Baugewerbe und Baustoffindustrien nehmen unter den konjunkturempfindlichen Gewerbezweigen eine besondere Stellung ein. Als ausgesprochene Anlageindustrien sind sie in hohem Grad von den konjunkturellen Schwankungen des Kapitalangebots abhängig. Die Größe der in der Bautätigkeit jährlich investierten Kapitalbeträge (in Bruttobeträgen vor dem Krieg 6 Milliarden ℳ, gegenwärtig 8 bis 9 Milliarden ℛℳ) macht sie anderseits selbst zu einem wesentlichen Faktor der industriellen Konjunkturbewegung.

Im einzelnen zeigen sich beträchtliche Verschiedenheiten der konjunkturellen Bewegung auf dem Baumarkt. Nach der Gestaltung der Nachfrage wie auch nach der Art der Finanzierung stehen sich in der Bautätigkeit mindestens drei große Gruppen gegenüber, die als Gemeinsames eigentlich nur die technische Ausführung verbindet. Wohnbauten, gewerbliche und öffentliche Bauten entsprechen verschiedenen Bedürfnissen, werden in verschiedener Weise finanziert und z. T. sogar von verschiedenen Gruppen von Bauunternehmern durchgeführt. Ihre selbständige Bedeutung erhellt am deutlichsten aus ihrer verschiedenen Konjunkturbewegung, deren Klarstellung sich die vorliegende Arbeit zum Ziele setzt.

Die Darstellung und Beurteilung bauwirtschaftlicher Konjunkturbewegungen wird durch die alljährliche Unterbrechung der Bautätigkeit in den Wintermonaten erheblich erschwert. Die bisher für die Nachkriegszeit verfügbaren Daten genügen zwar zum Nachweis des konjunkturell verschiedenen Verhaltens der einzelnen Zweige der Bautätigkeit. Sie gestatten aber keine einwandfreie Erklärung der wirtschaftlichen Gründe, da der Baumarkt in dieser Zeit unter dem Einfluß von einschneidenden Strukturveränderungen stand, die auch gegenwärtig noch nicht abgeschlossen sind. Es mußte daher versucht werden, das Ziel der Arbeit durch eine systematische Durchforschung der Vorkriegsvorgänge zu erreichen. Diese Arbeitsweise ermöglichte es, die untersuchten Vorgänge in ihren einzelnen Stadien mit dem Ablauf der sich vor dem Krieg über lange Jahre erstreckenden Konjunkturwellen zeitlich zu vergleichen[1]).

Dabei konnten die konjunkturellen Wechselwirkungen zwischen dem Baumarkt und der Gesamtwirtschaft so analysiert werden, daß die Übertragung der Ergebnisse auf die Gegenwart auch für diejenigen Teilgebiete der Bauwirtschaft möglich wird, die seit der Vorkriegszeit Veränderungen in ihren organisatorischen Grundlagen erfahren haben (vgl. S. 56 ff.). Darüber hinaus ergab die Vorkriegsbetrachtung eine Reihe neuer interessanter Gesichtspunkte für die Beurteilung dieser strukturellen Veränderungen.

Zur möglichst scharfen Prüfung der gefundenen Einzelergebnisse auf ihren Wahrscheinlichkeitsgehalt wurde die Untersuchung auf das Gesamtgebiet des Baumarkts im weitesten Sinn ausgedehnt. Der getrennten Untersuchung der Ursachenzusammenhänge für die einzelnen Zweige der Bautätigkeit wurde so ein Bild ihres Zusammenwirkens zur Konjunkturbewegung

[1]) Zur Kennzeichnung des Konjunkturverlaufs wurden in den beigegebenen Schaubildern jeweils die Krisenjahre, d. h. die Jahre des Umschwungs von einem allgemeinen Konjunkturaufstieg zum Konjunkturniedergang, durch Schraffierung kenntlich gemacht. Im einzelnen vgl. hierzu Spiethoff, Art. »Krisen«. Hdw. d. Stw., 4. Aufl., VI. Bd., S. 60, und Cassel, Theoretische Sozialökonomie, S. 476 ff.

Geschätzte Bruttoproduktionswerte im Hoch- und Tiefbau um 1912 (Mill. ℳ).

	Neubau	Erneuerung	Unterhaltung	Zus.
Öffentlicher Bau	1 550	50	700	2 300
Wohnungsbau ...	1 700	150	350	2 200
Gewerblicher Bau	950	300	250	1 500
Zusammen	4 200	500	1 300	6 000

für das Baugewerbe, die Baustoffindustrien und den Grundstücksverkehr gegenübergestellt.

Zur Gewinnung einer Vorstellung über die verschiedene Bedeutung der behandelten Teilgebiete der Bautätigkeit seien die nebenstehenden Zahlen, unter geringfügiger Abänderung der Schätzungen von Carl Müller[1]), genannt.

Die bei der Übertragung der Ergebnisse auf die Gegenwart zu beachtenden strukturellen Veränderungen sind am Ende der Arbeit zusammenfassend genannt. Im Anhang sind die wichtigsten der für die Untersuchung zusammengestellten Zahlenreihen beigegeben.

Die Dynamik des Baumarkts in der Vorkriegszeit.

A. Die Elemente der bauwirtschaftlichen Konjunkturbewegung.

I. Der Wohnungsbau.

1. Der Neuwohnungsbedarf für Stadt und Land.

a. Quantitativer und qualitativer Bedarf.

Ein Bedarf nach Wohnungsneubauten kann sich aus zwei Ursachen ergeben: entweder aus einer örtlichen Zunahme der Zahl der Wohnungbeanspruchenden (kurz: quantitativer Bedarf) oder aus einer durch Wohnungsaustausch nicht zu befriedigenden Änderung der Art ihrer Ansprüche (kurz: qualitativer Bedarf).

Der qualitative Bedarf, der in einem Gebiet mit gleichbleibender und örtlich gebundener Bevölkerung den gesamten Neuwohnungsbedarf ausmachen würde, kann in der vorliegenden Untersuchung unberücksichtigt bleiben. Seine Quellen sind teils individueller, teils politischer oder verwaltungstechnischer Art.

Ein vom Einzelnen ausgehender qualitativer Bedarf kann sich daraus ergeben, daß bei starken Konjunkturschwankungen zeitweise die Wünsche nach dem Bezug einer größeren oder kleineren Wohnung zahlenmäßig überwiegen. Dieser wechselnd auftretende Spitzenbedarf kann durch einen entsprechend wechselnden Rückgriff auf einen einmalig zu schaffenden Leerwohnungsvorrat im allgemeinen befriedigt werden. Anders ist das ebenfalls vom einzelnen Bedarfsträger ausgehende, aber in der Regel beständige Streben nach einer Verbesserung der Wohnverhältnisse anzusehen, wie es sich aus der allmählichen Hebung des allgemeinen Lebensstandards ergibt. In der gleichen Richtung bewegen sich auch die auf Beseitigung und Ersatz baufälliger, unhygienischer oder sonst bemängelter Wohnstätten gerichteten, vorwiegend wohlfahrtspolitischen oder auch verkehrstechnischen Bestrebungen, die gelegentlich zur Niederlegung und zum Neuaufbau ganzer Stadtviertel geführt haben. Abgesehen von den Schwierigkeiten seiner zahlenmäßigen Begrenzung, kann dieser Bedarf in der Regel ohne unmittelbaren Schaden auf eine Reihe von Jahren verteilt oder hinausgezögert werden. Dadurch verliert er aber an Bedeutung für irgendeine einzelne der einander verhältnismäßig rasch folgenden Konjunkturphasen.

Im Gegensatz dazu stellt der quantitative Neuwohnungsbedarf eine durch die Bevölkerungsbewegung bedingte und auf Grund äußerer Vorgänge (z. B. Haushaltsgründungen) zahlenmäßig bestimmte Größe dar, deren Nichtbefriedigung zu unmittelbaren Notständen führt und deren etwaige Schwankungen daher für die Gestaltung der Wohnungsmarktverhältnisse von größter Bedeutung sind.

Für die Größe des quantitativen Bedarfs, von dem im folgenden allein die Rede ist, ist einmal das Tempo der Bevölkerungsvermehrung eines Landes maßgebend; zahlenmäßig ent-

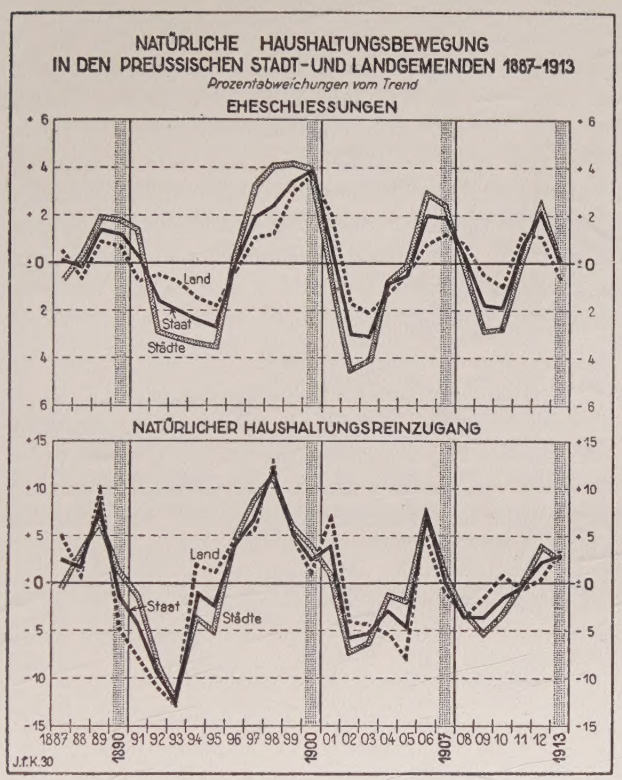
[1]) Carl Müller, Baumarkt und Gesamtwirtschaft, S. 76.

scheidend ist dabei im Normalfall die jährliche Zunahme der Zahl der Haushaltungen. Daneben ist infolge der örtlichen Bindung der Wohnungsproduktion die Wanderungsbewegung von Bedeutung.

b. Die natürliche Haushaltungsbewegung.

Die natürliche Haushaltungsbewegung ist das Ergebnis der jährlichen Haushaltsgründungen und Haushaltsauflösungen. Sie erhielt vor dem Krieg ihren Charakter durch die ausgesprochene Konjunkturbewegung der Eheschließungen, deren Schwankungen in verstärktem Ausmaß in der gesamten Haushaltungsbewegung wiederkehrten.

Die Eheschließungen verliefen in Deutschland seit der Mitte der achtziger Jahre des vorigen Jahrhunderts in einem der allgemeinen Konjunkturbewegung eng angelehnten Rhythmus. Sie stiegen zur Zeit des Aufschwungs an, verlangsamten ihre Aufwärtsbewegung auf der Höhe der Konjunkturwellen und gingen meist vom Krisenjahr an wieder zurück.



Das Ausmaß der jährlichen Schwankungen der Eheschließungsziffer war nicht sehr groß. Für Preußen (ganz ähnlich auch für das Gesamtgebiet des Deutschen Reichs) betrug in der Zeit von 1887 bis 1913 der Unterschied zwischen einem Höhepunkt und dem folgenden Tiefpunkt zwischen 4 und 7 v. H. ihrer durchschnittlichen, d. h. bei Wegfall der Konjunkturschwankungen zu erwartenden »normalen« Höhe, also des »Trend«[1]). Die Veränderungen von Jahr zu Jahr bewegten sich in entsprechend engerem Rahmen. Sie betrugen zwischen 0 und 4 v. H., im Durchschnitt 1,3 v.H. Dabei beschränkten sich die Schwankungen nicht auf städtisches Gebiet, sondern waren auch auf dem Lande eindeutig, wenn auch in schwächerem Maß ausgeprägt.

Wäre für den Neuwohnungsbedarf mit gleich hohen prozentualen Schwankungen zu rechnen gewesen, so wäre diesen für den Baumarkt kaum nennenswerte Bedeutung zugekommen. Bei Berücksichtigung der Haushaltsauflösungen erscheinen die genannten Größenverhältnisse jedoch in Wirklichkeit wesentlich verstärkt. Das zeigt das folgende Beispiel.

Um 1880 machten die Haushaltsauflösungen für das preußische Staatsgebiet mehr als zwei Drittel, in den letzten Jahren vor dem Krieg noch immer rund die Hälfte der Zahl der jährlichen Eheschließungen aus, und zwar war ihr Anteil auf dem Lande etwas größer als in den Städten. D. h., daß in den achtziger Jahren zwei Drittel, um 1910 noch immer die Hälfte der durchschnittlich jährlich von den Eheschließenden benötigten Wohnungen durch gleichzeitige Auflösung alter Haushaltungen frei wurden, so daß zahlenmäßig 1880 nur das restliche Drittel, 1910 nur rund die restliche Hälfte der Eheschließungen die Nachfrage nach jährlich neu zu bauenden Wohnungen bildeten. Bei einer von Jahr zu Jahr gleich-

[1]) Über das Wesen und die rechnerische Ermittlung von Trendlinien vgl. Wagemann, Konjunkturlehre, S. 49 und 246, sowie die dort zitierten Arbeiten von Hennig und Lorenz (Sonderhefte 4 und 9 zu den Vierteljahrsheften zur Konjunkturforschung).

bleibenden oder nur wenig veränderten Zahl der Haushaltsauflösungen würde das aber bedeuten, daß die periodischen Schwankungen der Eheschließungsziffer sich in voller absoluter Höhe in dieser verkleinerten restlichen Nachfrage ausgewirkt hätten. Die oben für das preußische Staatsgebiet genannte Schwankungsziffer der Eheschließungen von 4 bis 7 v. H. der Normalhöhe wäre also, auf den Zuwachs an Haushaltungen bezogen, für 1880 zu verdreifachen, für 1910 immer noch zu verdoppeln.

Die Nachprüfung dieser Überlegung an den Tatsachen konnte auf Grund der preußischen Statistik für Stadt und Land getrennt bis 1880 zurück durchgeführt werden.

Die Tatsache der Gründung oder Auflösung eines Haushalts wurde laufend statistisch nicht erfaßt, wohl aber geschah dies mit einer Anzahl von Ereignissen, deren Vorliegen mit größter Wahrscheinlichkeit auf einen solchen Vorgang schließen läßt. Die Eheschließungen als Symptom der Haushaltsgründungen wurden bereits genannt. Allerdings bedeutete nicht jede Eheschließung auch eine Haushaltsgründung; vielmehr war die Zahl der selbständigen Haushaltungen, die von einem oder gar beiden Teilen der Eheschließenden bereits vor der Gründung des nunmehr gemeinsamen neuen Haushalts einzeln geführt wurden, als durch die Eheschließung aufgelöst in Abzug zu bringen. Die Vermutung für die Führung eines selbständigen Einzelhaushalts fiel hierbei auf jeden Witwer, jede Witwe und von den geschiedenen Personen im Zweifelsfall (in der vorliegenden Rechnung ständig angenommen) auf jede geschiedene Frau. Es wurden somit ebenso viele Haushaltungen von der Zahl der Eheschließungen in Abzug gebracht, als sich unter den eheschließenden Personen Witwer, Witwen und geschiedene Frauen befanden. Heiratende Ledige mit bisher selbständigem Haushalt konnten nicht entsprechend berücksichtigt werden. Dieser Fehler konnte aber durch den ebenfalls nicht erfaßten jährlichen Reinzugang an Haushaltungen lediger Personen als im wesentlichen kompensiert angesehen werden.

Für die sodann abzusetzende Zahl der jährlich durch Todesfall aufgelösten Haushaltungen kamen nur Todesfälle von haushaltführenden Einzelpersonen in Betracht, als welche analog der vorangegangenen Überlegung jeder Witwer, jede Witwe und jede geschiedene und nicht wieder verheiratete Frau angenommen wurden. Der verbleibende Überschuß der Zahl der Eheschließungen über den Abgang an Haushaltungen wurde als natürlicher Haushaltsreinzugang oder als natürlicher Haushaltszuwachs bezeichnet.

Nach den Zahlen für Preußen hatten die jährlichen Haushaltsauflösungen im ganzen eine wirtschaftsdynamische Gesetzmäßigkeit, d. h. zu bestimmten Konjunkturphasen regelmäßig wiederkehrende Bewegungstendenzen, nicht aufzuweisen. Wohl aber unterlagen die Haushaltsauflösungen durch Todesfall — die etwa zwei- bis dreimal so zahlreich zu sein pflegten, wie die durch Eingehung einer neuen Ehe bedingten — stärkeren Schwankungen von Jahr zu Jahr, die durch die jeweilige Altersgliederung der Bevölkerung und andere biologische Momente bestimmt gewesen sein dürften.

Dadurch wurde die Konjunkturbewegung der Eheschließungen in ihrer prozentualen Auswirkung für den Haushaltungszuwachs nicht — wie oben zunächst vereinfachend angenommen wurde — schlechthin verstärkt, sondern sie erfuhr daneben, je nach dem zufälligen Zusammentreffen mit einer gleich oder entgegengesetzt gerichteten Bewegung der Haushaltsauflösungen, teils abschwächende, teils verschärfende Korrekturen. Grundsätzlich blieb jedoch die ursprüngliche Konjunkturbewegung der Eheschließungsziffer im jährlichen Haushaltungszuwachs der Städte reiner erhalten als auf dem Lande, weil sie hier von vornherein schwächer ausgeprägt war.

Die Schwankungsgröße der natürlichen Haushaltungsbewegung in Preußen in den Jahren 1887 bis 1913.

	Schwankungen in v. H. des Trend[1])			
	periodisch		jährlich	
	Grenzfälle	Mittel	Grenzfälle	Mittel
Eheschließungen.				
Staat....	4— 7	5,1	0— 4	1,3
Städte...	5— 9	6,8	0— 5	1,8
Land....	2— 6	3,6	0— 4	1,0
Natürlicher Haushaltungszuwachs.				
Staat....	7—25	16,1	0—13	4,4
Städte...	10—24	16,8	1—10	4,5
Land....	8—26	16,9	0—15	5,2

[1]) Methodische Bemerkung: In dieser wie in allen folgenden Übersichten gleicher Art wurden der Berechnung der Schwankungsgröße einer Reihe die vom Trend bereinigten Werte (Jahreszahlen in Prozentabweichungen vom langjährigen Grundzug der Bewegung) zugrunde gelegt. Als Maß der periodischen Schwankungen diente der Höhenunterschied zwischen aufeinander folgenden Höhe- und Tiefpunkten. Dabei wurden jedem geschlossenen Konjunkturzyklus je ein Höhe- und ein Tiefpunkt zugeteilt.

Wenn dies in dem obigen Schaubild nicht überzeugend genug zum Ausdruck kommt, so sind — wirtschaftlich gesehen — Zufälligkeiten in der Bewegung der Haushaltsauflösungen hierfür verantwortlich. Auf solche Zufälligkeiten, nicht aber auf typisch konjunkturbedingte Vorgänge, ist es zurückzuführen, wenn einmal das Jahr 1906 bei den Landgemeinden eine scharfe Steigerung des Haushaltsreinzugangs zeigte und wenn zweitens der Reinzugang für Stadt und Land im Vergleich zur Eheschließungsziffer vor den Krisenjahren des erfaßten Zeitraums früher und schärfer zurückging.

Wie groß zahlenmäßig die Bedeutung der Haushaltsauflösungen für die Schwankungen der natürlichen Wohnungsnachfrage war, geht im einzelnen aus der vorstehenden Übersicht hervor.

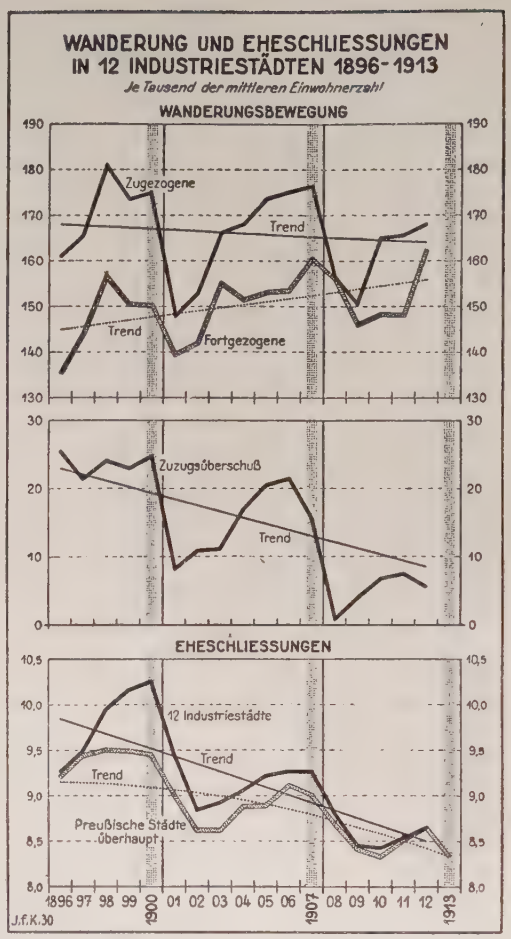
c. Der Einfluß der Wanderungen.

Für den Einfluß der Wanderungen auf die Haushaltungsbewegung vor dem Krieg waren die Binnenwanderungen maßgebend, während der jährliche Gewinn oder Verlust an Haushaltungen durch internationale Wanderungen im zwanzigsten Jahrhundert kaum noch Bedeutung für den Wohnungsbau gehabt hat.

Das vorübergehende Auftreten von Wanderarbeitern aus dem Ausland kann hier unberücksichtigt bleiben. Soweit es überhaupt gelegentlich örtliche Bedeutung erlangte, gilt das weiter unten über die Binnenwanderung Gesagte entsprechend. Die Anzahl der jährlich über deutsche und fremde Häfen auswandernden Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit aber betrug vor dem Krieg — abgesehen von der Auswanderer-Hochflut in den achtziger und zu Beginn der neunziger Jahre des vorigen Jahrhunderts — nur noch zwischen 0,2 und 0,6 v.T., seit 1907 nicht mehr über 0,4 v.T. der jeweiligen Bevölkerung. Von dieser Zahl ist die jährliche Rückwanderung noch nicht abgesetzt. Die Schwankungen von Jahr zu Jahr waren entsprechend geringer. Dagegen betrug in Preußen der jährliche natürliche Zuwachs schon der Zahl der Haushaltungen, also nicht der Personen, nur wenig unter 4 v.T. der Bevölkerungszahl.

Die Binnenwanderungen stellten sich im wesentlichen als eine unter Schwankungen andauernde Abgabe von Teilen der Landbevölkerung an die Städte dar. Wie die Zahlen der Berufs- und Volkszählungen zeigen, hat dieser Prozeß in Deutschland bereits seit der Reichsgründung den natürlichen Zuwachs der ländlichen Bevölkerung voll in Anspruch genommen. Die Zahl der Berufszugehörigen der Berufsabteilung A (Land- und Forstwirtschaft), die 1882 19,2 Mill. Personen betrug, war sogar 1895 auf 18,5 Mill., 1907 auf 17,7 Mill. zurückgegangen, während die gesamte Berufsbevölkerung sich in der gleichen Zeit von 45,2 auf 51,8 bzw. 61,6 Mill. vermehrt hatte. Die Bevölkerung der als »ländliche Gemeinden« zusammengefaßten Ortschaften mit weniger als 2 000 Einwohnern, die zum Teil auch gewerblich tätige Personen umfaßt, zeigt eine nur wenig günstigere Entwicklung. Sie hat von 1871 bis 1910 unter geringen Schwankungen von 26,2 auf 26,0 Mill. Personen ebenfalls abgenommen, während die deutsche Gesamtbevölkerung in der gleichen Zeit von 41,0 auf 64,9 Mill. Personen zugenommen hat. An der Bedeutung dieser Zahlenreihen wird auch die Tatsache nicht viel ändern können, daß in der Zeit von 1871 bis 1910 wahrscheinlich eine Anzahl von »ländlichen Gemeinden« in die Größenklassen mit mehr als 2 000 Einwohnern hinübergeglitten sind.

Unter diesen Umständen hatte der Neuwohnungsbedarf vor dem Krieg für Stadt und Land einen völlig verschiedenen Charakter. Auf dem Lande mußte, unabhängig von einer etwaigen Konjunkturbewegung der Binnenwanderungen, der für die Dauer festzustellende Stillstand der ländlichen Bevölkerung das Zustandekommen eines nennenswerten quantitativen Neuwohnungsbedarfs überhaupt verhindern. Eine Zunahme der Zahl der ländlichen Haushaltungen, mochte sie aus natürlichem Zuwachs oder aus einer gelegentlich zurückflutenden Wanderungsbewegung herrühren, war immer nur vorübergehend und wirkte sich daher weniger als Neuwohnungsnachfrage als vielmehr in einer ebenso vorübergehenden Erhöhung der ländlichen Wohndichte aus. Da zudem auf dem Lande das Wohnen in Eigenhäusern überwog, hatte selbst ein etwaiger restlicher Neuwohnungsbedarf hier einen anderen Charakter als in der Stadt. So war das Problem der Befriedigung des Wohnungsbedarfs ein ausgesprochen städtisches Problem



Für die Städte ergab sich der quantitative Neuwohnungsbedarf aus dem natürlichen Haushaltungszuwachs, vermehrt um einen laufenden Wanderungsgewinn. Über die Stärke der jährlichen Wanderungsbewegung gibt es Aufzeichnungen auf Grund der polizeilichen An- und Abmeldungen in den Städten. Die Ergebnisse der in fünfjährigen Abständen vorgenommenen Volkszählungen haben meist gezeigt, daß diese Aufzeichnungen nicht den gesamten Zu- und Fortzug erfaßten. Immerhin geben sie die Mindestgröße für die Wanderungsbewegung an und können in ihrem jährlichen Ablauf auch eine Vorstellung der tatsächlichen Vorgänge vermitteln.

Im Schaubild sind die Mitteilungen aus 12 typischen Industriestädten[1]) zu einem Bilde der durchschnittlichen Bewegung in den Jahren ab 1896 zusammengestellt. Danach bewegte sich die Zahl der jährlich zuziehenden Personen zwischen 14 und 18 v. H., die der fortziehenden Personen zwischen 12 und 16 v. H. der mittleren Einwohnerzahl. Das bedeutet, daß bei Annahme gleicher Größe der ausgewählten 12 Städte ihr jährlicher Zuzug ebensoviel ausmachte wie die gesamte Bevölkerung zweier von ihnen, und daß die Zahl der im gleichen Zeitraum fortziehenden Personen der Bevölkerung von $1^3/_4$ Städten gleichkam. Dabei erfaßten diese Zahlen nur die Mindestgröße der tatsächlichen Vorgänge.

Die stärkere Zunahme der Zuzüge in den Jahren des industriellen Aufschwungs und ihr stärkeres Sinken in den Jahren des Tiefstands, dazu eine Tendenz zur besonderen Steigerung der Fortzüge in den Hochspannungs- und Krisenjahren ergaben zusammen eine Wanderungsbilanz, die ihre Höhepunkte am Ende des Aufschwungs sowie in der Hochspannung, ihre Tiefpunkte aber unmittelbar nach der Krisis zu haben pflegte. Die Höhe des jährlichen Einwanderungsüberschusses schwankte in den erfaßten Städten in den letzten Vorkriegsjahren zwischen 0 und 20 v. T. der Bevölkerung. Zu einem nennenswerten Auswanderungsüberschuß dürfte es danach für die Gesamtheit der städtischen Bevölkerung kaum jemals gekommen sein.

Für die Nachfrage nach Neuwohnungen kam allerdings nicht der gesamte jährliche Einwanderungsüberschuß in Frage, sondern zunächst nur derjenige Teil, der aus Mitgliedern geschlossen wandernder Haushaltungen bestand. Ledige Einwanderer erhöhten in der Regel unmittelbar nur die Nachfrage nach Schlafstellen und abmietbaren Einzelzimmern und bildeten eine Neuwohnungsnachfrage erst später, wenn ihre Einwanderung zu einer Zunahme der Eheschließungen geführt hatte. In dem Wanderungszustrom der Städte ist jedenfalls ein wesentlicher Grund zu der höheren Lage der städtischen Eheschließungsziffer gegenüber der ländlichen zu sehen. Aus dem gleichen Grund lag diese auch für die ausgewählten Industriestädte höher als für die preußischen Städte im allgemeinen.

[1]) Es wurden die folgenden Städte ausgewählt, von deren Bevölkerung nach der Berufszählung von 1907 mehr als 60, zum Teil bis zu 74 v. H. der Erwerbstätigen auf die Berufsabteilung B: Industrie (einschließlich Bergbau und Baugewerbe) entfielen: Aachen, Barmen, Bochum, Chemnitz, Dortmund, Duisburg, Elberfeld, Essen, Krefeld, Nürnberg, Plauen, Spandau.

Ein- (+) und Aus (—)-wanderungsüberschuß in Halle.

Jahr	Personen überhaupt	Davon			
		Haushaltungs-			Einzelpersonen
		Vorstände	Angehörige	Mitglieder zusammen	
1907.....	+ 3 398	+ 360	+ 931	+ 1 291	+ 2 107
1908.....	— 1 602	— 225	— 839	— 1 064	— 538
1909.....	+ 660	— 143	— 427	— 570	+ 1 230
1910.....	+ 1 664	— 12	— 87	— 99	+ 1 763
1911.....	+ 4 564	+ 480	+ 1 458	+ 1 938	+ 2 626
1912.....	+ 4 104	+ 432	+ 1 272	+ 1 704	+ 2 400
1913.....	+ 978	— 52	— 82	— 134	+ 1 112
1907/13 ..	+ 13 766	+ 840	+ 2 226	+ 3 066	+ 10 700

Nach der Statistik der Stadt Halle setzte sich der Einwanderungsüberschuß dieser Stadt in den letzten Jahren vor dem Krieg wie nebenstehend zusammen.

Von dem Mehrzugang an einwandernden Personen betrug danach in den Jahren von 1907 bis 1913 die Zahl der Haushaltungsvorstände (damit auch die Zahl der Haushaltungen) nur 840, d. h. rund 6 v. H. Am höchsten war ihr Anteil im Jahre 1911 mit etwas über 10 v. H.

Nehmen wir ähnliche Verhältnisse auch für die hier zugrunde gelegten 12 Industriestädte an, so hätte der bei ihnen zwischen 0 und 20 v. T. schwankende jährliche Zuzugsüberschuß eine direkte Neuwohnungsnachfrage von jährlich 0 bis $1^1/_2$, vielleicht auch 2 v. T. der Einwohnerzahl bedeutet. Demgegenüber stand in denselben Städten eine Eheschließungsziffer von $8^1/_2$ bis $9^1/_2$ v. T., d. h. schätzungsweise ein natürlicher Haushaltungszuwachs von jährlich zwischen $4^1/_2$ bis $5^1/_2$ v. T., im Durchschnitt 5 v. T. der mittleren Einwohnerzahl.

Der Zuzugsüberschuß vermochte also den jährlichen Neuwohnungsbedarf in den Industriestädten wesentlich, in einzelnen Jahren etwa bis zu einem Drittel, über die Größe des natürlichen Haushaltungszuwachses hinaus zu erhöhen. Er erlangte ganz besonders dadurch größte Bedeutung, daß seine vom Konjunkturrhythmus bestimmten Schwankungen die Konjunkturschwankungen der Eheschließungen auch der absoluten Höhe nach an Schärfe übertrafen.

Unter Berücksichtigung der oben (S. 8) dargestellten Schwankungsgrößen für die natürliche Haushaltungsbewegung ergibt sich für die Vorkriegszeit — der Größenordnung nach — etwa folgendes Gesamtbild für die Konjunkturbewegung der Neuwohnungsnachfrage in den Städten:

In den Aufschwungsjahren ging die natürlich bedingte Wohnungsnachfrage bis zu 5 bis 10 v. H., die Gesamtnachfrage nach Wohnungen bis zu 25, in ausgesprochenen Industriestädten vielleicht sogar 40 v. H. über den durchschnittlichen Bedarf hinaus. In den Jahren der Krisis, gelegentlich schon während der Hochspannung, bewirkte der Rückgang der Wanderungsbilanz gegenüber der noch ansteigenden natürlichen Nachfrage eine gewisse Entspannung; wahrscheinlich blieb die Wohnungsnachfrage im ganzen gegenüber den Vorjahren schon mehr oder weniger stark zurück. In den Jahren des Tiefstands wurde der Rückgang der natürlichen Nachfrage zunächst durch das Schrumpfen der Wanderungsbilanz außerordentlich verschärft; etwa im zweiten Jahr nach der Krisis war aber bereits wieder ein neues Einsetzen der Einwanderungen auf dem Wohnungsmarkt zu verspüren. In der Regel trat also der stärkste Neuwohnungsbedarf ein bis zwei Jahre vor der Krisis auf, während der geringste Bedarf wahrscheinlich in das der Krisis folgende, vielleicht auch noch das nächstfolgende Jahr fiel.

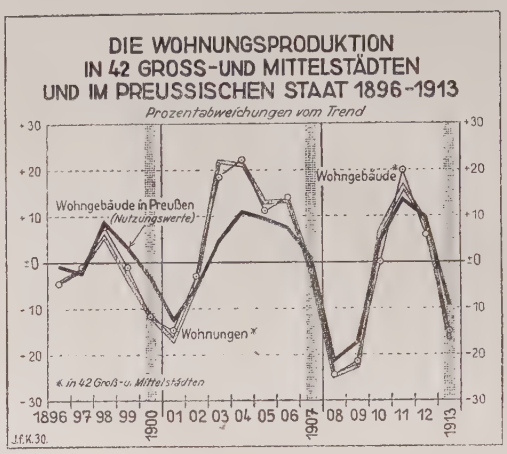
2. Die Wohnungsproduktion.

a. Die Wohnungsproduktion im ganzen.

Die Schwankungen der deutschen Wohnungsproduktion in der Vorkriegszeit, auf deren konjunkturellen Charakter Ludwig Pohle bereits im Jahre 1904 in einem damals aufsehenerregenden Referat auf dem 1. Allgemeinen Deutschen Wohnungskongreß hingewiesen hatte[1]), sind neuerdings in den Vierteljahrsheften zur Konjunkturforschung wiederholt[2]) dargestellt worden. Die dabei zugrunde gelegte Zusammenstellung über den Zugang an Wohngebäuden in 42 Gemeinden ist für die Zwecke der vorliegenden Arbeit durch eine Reihe weiterer Materialstudien ergänzt worden, die tiefere Einblicke in die Dynamik des Wohnungsbaus gestatten, ohne damit das erstgefundene Ergebnis aufzuheben.

[1]) Vgl. Pohle, Die neuere Entwicklung der Wohnungsverhältnisse in Deutschland, Göttingen, 1905.
[2]) Vgl. Vierteljahrshefte zur Konjunkturforschung, 1. Jg., Heft 2, S. 39.

Danach verlief die Wohnungsproduktion in der Vorkriegszeit in einem der allgemeinen Konjunkturbewegung teilweise entgegengesetzten Sinne. Sie stieg bereits in den Depressionsjahren stark an, hatte ihre Höhepunkte zu Beginn des Aufschwungs und ging noch während der Aufschwungsjahre wieder zurück. Der Rückgang setzte sich während der Hochspannung und Krisis fort. Der tiefste Stand wurde jeweils etwa ein Jahr nach der Krisis erreicht.



Die Feststellung der durchschnittlichen Schwankungsgröße trifft dadurch auf Schwierigkeiten, daß sich gerade in der Zeitspanne, für die einigermaßen verläßliche und genügend repräsentative Zahlen vorliegen, einschneidende Strukturveränderungen technischer und wirtschaftlicher Art im Wohnungsbau vollzogen haben. Für die Wohnungsproduktion im ganzen fiel in die Jahre um die Jahrhundertwende eine beispiellose Zunahme des Anteils der Hochhäuser an den gesamten Neubauten. Die Zahl der durchschnittlich in 42 Städten auf ein Wohngebäude entfallenden Neuwohnungen stieg innerhalb der Jahre 1897 bis 1903 von 4,4 auf 7,0 und sank danach bis 1913, von Jahr zu Jahr nur wenig verändert, wieder leicht bis auf 6,5. Die in diesen Ziffern zum Ausdruck kommende Durchsetzung der Mietkasernenbauten um die Jahrhundertwende trug neben anderen, noch zu nennenden Faktoren (vgl. S. 17ff.) mit zu einer Abschwächung des konjunkturmäßigen Rückgangs der Wohnungsproduktion um 1900 bei.

Unter Berücksichtigung dieser trendmäßigen Entwicklung mögen für die Konjunkturschwankungen im Wohnungsbau in der Zeit von 1896 bis 1913 die nebenstehenden Größen genannt werden.

Die Größe der Konjunkturschwankungen im Wohnungsbau in den Jahren 1896 bis 1913.

Gegenstand	Schwankungen in v. H. des Trend			
	periodisch		jährlich	
	Grenzfälle	Mittel	Grenzfälle	Mittel
42 Groß- und Mittelstädte[1])	22—47	36,6	0—29	11,4
Preußischer Staat[2])	22—35	27,2	1—23	8,7

[1]) Zugang an Wohnungen. — [2]) Jährlicher Wohngebäudezuwachs, nach dem Nutzungswert.

Der Wohnungsbau für den Staat im ganzen — wobei man die preußischen Ziffern wohl auch als kennzeichnend für die Wohnungsproduktion im Deutschen Reich ansehen darf — verlief also unter weniger starken, wenn auch nicht unter weniger entschiedenen Konjunkturschwankungen als in den Groß- und Mittelstädten. Der Grund hierfür dürfte zunächst — unbeschadet späterer Feststellungen — in der verhältnismäßig größeren Bedeutung des Eigenhauses in den Kleinstädten zu suchen sein.

Der jährliche Wohnungsabgang durch Abbruch oder Umbau war für die Konjunkturbewegung des Neuwohnungsangebots von untergeordneter Bedeutung.

Die Anzahl der jährlich abzubrechenden Altwohnungen ist vor dem Krieg vielfach wesentlich überschätzt worden. So kam Feig[1]) für die Zeit um 1910 in Anlehnung an bestimmte rechnerische Überlegungen von Mangoldts auf einen jährlichen Neubedarf an Wohnungen in Deutschland in Höhe von 274 000, davon 178 000 Neubauten und 96 000 Ersatzbauten. Diese viel zu hohe Annahme der Zahl der Ersatzbauten scheint dadurch zustande gekommen zu sein, daß beide Autoren ihrer Rechnung irrtümlich eine zahlenmäßig gleichbleibende jährliche Bevölkerungsvermehrung in Deutschland im Laufe der letzten 150 Jahre zugrunde gelegt hatten. Dagegen kommt Müller[2]) der Wirklichkeit bedeutend näher, wenn er im Wohnungsbau für das Jahr 1912 einer Ausgabe von 1 770 Millionen ℳ

[1]) Vgl. Feig-Mewes, Unsere Wohnungsproduktion und ihre Regelung, S. 9ff.
[2]) Vgl. Carl Müller, Baumarkt und Gesamtwirtschaft, S. 76.

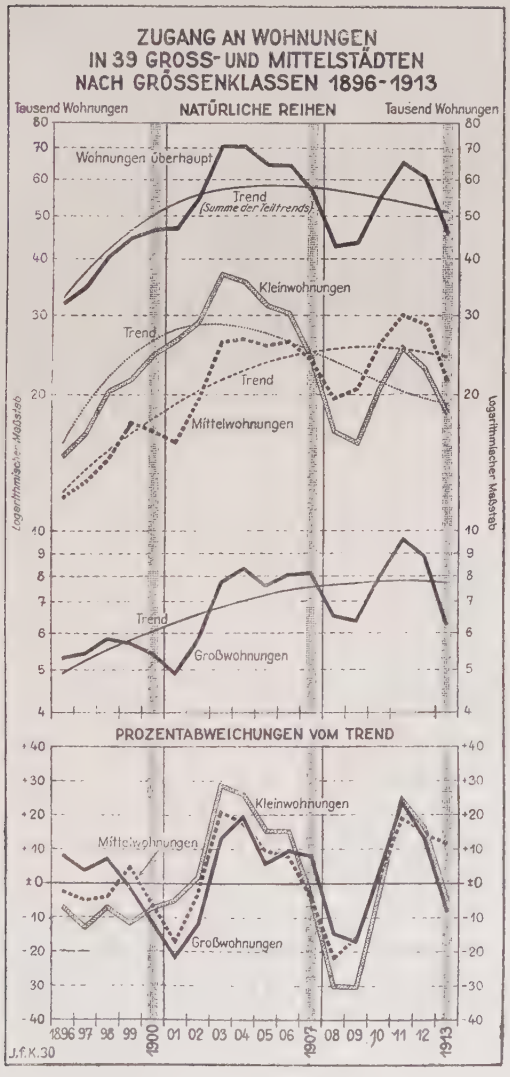
für Neubauten eine solche von 140 Millionen ℳ für Erneuerungsbauten (ausschließlich des Unterhaltungsaufwands) zur Seite stellt.

In 39 Groß- und Mittelstädten betrug im Durchschnitt der Jahre 1907 bis 1913 der Anteil der Ersatzbauten am Wohnungszugang überhaupt rund 10 v. H. In den Jahren hoher Wohnungsproduktion war der Anteil geringer (1911 nur 8 v. H.), in den Jahren geringer Wohnungsproduktion stieg er etwas an (1908 auf 13 v. H.). Der Ersatzbau von Wohnungen unterlag also geringeren Schwankungen als der Wohnungsneubau.

Eine ausgesprochene Konjunkturbewegung der Ersatzbauten ist für die Vorkriegszeit nicht feststellbar. Wie auch eine für Baden seit 1870 vorliegende Statistik des Zu- und Abgangs von Gebäuden erkennen läßt, überwogen bei der Bestimmung des jährlichen Gebäudeabgangs die konjunkturfremden Einflüsse.

b. Die Wohnungsproduktion nach Größenklassen und der gemeinnützige Bau.

Die bereits vor dem Krieg in Deutschland viel erörterte Wohnungsfrage hatte einen zweifachen Inhalt. Man war von dem Bestreben ausgegangen, die Wohnverhältnisse im allgemeinen durch eine durchgreifende Verbilligung der Mieten im Wege der Bodenreform zu verbessern (qualitative Wohnungsfrage). Später gewann daneben die praktische Förderung des Kleinwohnungsbaus an Bedeutung, wobei behauptet wurde, daß die private Unternehmertätigkeit im Wohnungsbau den Bau von Kleinwohnungen ohne Rücksicht auf den zahlenmäßigen Bedarf vernachlässige (quantitative Wohnungsfrage). Da die Konjunkturschwankungen des Neuwohnungsbedarfs sich im Bedarf nach kleinen Wohnungen ganz besonders ausgeprägt haben dürften (Bedarf für junge Eheleute und wandernde Arbeiterfamilien), wäre eine vom Wohnungsbau im allgemeinen abweichende Produktionsentwicklung für diese Wohnungsgrößenklasse von besonderer Tragweite für die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt gewesen. Im folgenden soll daher die Wohnungsproduktion in 39 Gemeinden nach drei Größenklassen getrennt betrachtet werden, und zwar wurden als Kleinwohnungen alle Wohnungen bis zur Größe von 2 Zimmern und Küche, als Mittelwohnungen diejenigen mit 3 bis 4 Zimmern und Küche und als Großwohnungen diejenigen mit 5 und mehr Zimmern nebst Küche zusammengefaßt.



Interessant sind zunächst die Veränderungen, die sich in der Struktur der deutschen Wohnungsproduktion zu Beginn des zwanzigsten Jahrhunderts vollzogen haben. Der bereits oben (S. 12) genannte allgemeinere Übergang zur Mietkaserne in den Jahren 1897 bis 1903 brachte eine stärkere Zunahme vor allem in der Versorgung mit Kleinwohnungen mit sich. Unmittelbar darauf schlug die

Tendenz um, und der Kleinwohungsbau trat, im Gegensatz zur Produktionsentwicklung der Mittel- und Großwohnungen, zurück. Der weitere Ausbau des Mietkasernensystems stand somit im Zeichen der Mittelwohnungen, die der Zahl nach in den Jahren 1908 bis 1913 an erster Stelle standen. Diese Tatsachen bestätigen zunächst, von der Produktionsseite her, die Darstellung der Wohnungsreformer, wenn auch nicht übersehen werden darf, daß dem damaligen Rückgang in der Herstellung von Kleinwohnungen eine außergewöhnliche Produktionssteigerung vorangegangen war. 1913 zeigte die Wohnungsproduktion im ganzen — trendmäßig — schwach abnehmende Tendenz; im Vergleich hierzu war der Rückgang im Kleinwohnungsbau zum Stillstand gekommen und hatte sich der Weiterentwicklung der beiden andern Größenklassen angepaßt. Für die Beurteilung der Bedarfsbefriedigung genügt die einseitige Betrachtung der Produktion naturgemäß noch nicht (vgl. hierzu die Ausführungen auf S. 17 ff).

Neben diesen einschneidenden Strukturveränderungen, die die eigenartige Bedeutung der letzten zwei Jahrzehnte vor dem Krieg für die Entwicklung des deutschen Wohnungswesens erkennen lassen, ergaben sich für die Konjunkturbewegung im Neubau der drei Wohnungsgrößenklassen zwei Feststellungen. Die Grundtendenz der Konjunkturbeeinflussung kehrte beim Bau von Klein-, Mittel- und Großwohnungen zunächst in hoher Übereinstimmung wieder. Beachtlich blieben jedoch Unterschiede sowohl in der Schwankungsstärke als auch in der zeitlichen Durchsetzung der gemeinsamen Tendenzen.

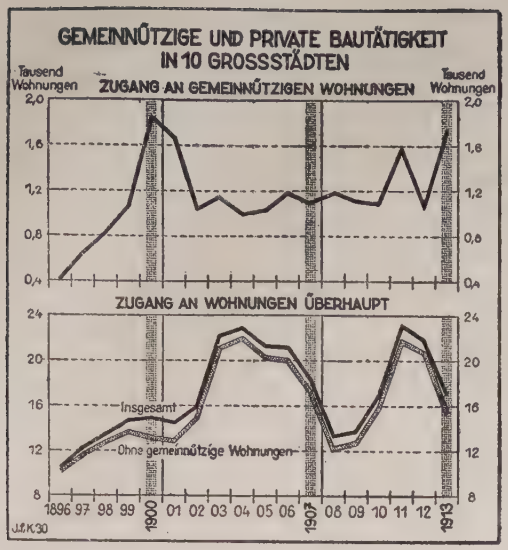
In der dargestellten Zeit unterlag der Bau von Kleinwohnungen den stärksten konjunkturellen Schwankungen. Wenn um 1900 — scheinbar im Widerspruch hierzu — die Kleinwohnungsherstellung weniger als diejenige der anderen Größenklassen durch die Einflüsse der Krisis beeinträchtigt wurde, so erklärt sich das aus der für diese Gruppe stärkeren Einwirkung des Wohnungsmangels auf die Wohnungsproduktion (vgl. hierzu S. 17 ff).

Daneben zeigte sich um 1907 eine scheinbar größere Widerstandsfähigkeit der Errichtung von Großwohnungen gegenüber den konjunkturellen Produktionshemmungen. Diese Tatsache könnte vielleicht auf ein damaliges Zurücktreten des Anteils für Mietwohnungen an den errichteten Großwohnungen überhaupt zugunsten der Villenbauten für eigenen Gebrauch hindeuten.

Eine besondere Stellung nahm der gemeinnützige Wohnungsbau ein. Hierunter sind Wohnungen verschiedenster Größe zu rechnen, soweit sie von Baugenossenschaften, Stiftungen, öffentlichen Körperschaften, Arbeitgebern u. a. unter Ausschaltung des Gewinninteresses errichtet wurden. Nach Zählungen, die im Jahr 1912 für das Gesamtgebiet des sächsischen Staates durchgeführt wurden, entfielen von den damals im Bau begriffenen 2 560 gemeinnützigen Wohnungen 2 188 auf Wohnungen mit »3 bis 4 Räumen«, 241 auf größere und 131 auf kleinere Wohnungen. Danach wie auch nach Typenbeschreibungen aus der Tätigkeit der Baugenossenschaften in Rheinland-Westfalen[1]) scheint der vorwiegende Wohnungstyp im gemeinnützigen Bau die von uns als Mittelwohnung bezeichnete Größenklasse gewesen zu sein. Das würde im übrigen den kulturellen Zielen der Bauvereinigungen und dem verhältnismäßigen Wohlstandsstreben ihrer Mitglieder entsprochen haben. Angesichts dieser Tatsache gewinnt aber das Zurücktreten des privaten Kleinwohnungsbaus hinter den Bau von Mittelwohnungen eine neue Beleuchtung.

Für die Konjunkturbewegung im Wohnungsbau war die gemeinnützige Bautätigkeit vor dem Krieg noch kaum von Bedeutung. Ihre zum großen Teil aus öffentlichen Darlehen — vor allem der Landesversicherungsanstalten — bestrittene Finanzierung machte sie zwar von den Schwankungen der Kapitalmarktlage weitgehend unabhängig, ohne ihr jedoch genügend Beweglichkeit zu einem planmäßigen Ausgleichsstreben gegenüber den Konjunkturschwankungen im privaten Wohnungsbau zu geben. So fielen, in jedem Ort verschieden, hohe und geringe private und gemeinnützige Wohnungsproduktion wahllos zusammen. Selbst die Neugründung

[1]) Strehlow, Die Boden- und Wohnungsfrage des rheinisch-westfälischen Industriebezirks, S. 60 ff.



von Baugenossenschaften stand mit der Konjunkturentwicklung in keinem eindeutigen Zusammenhang.

Eine planmäßige Konjunkturpolitik der gemeinnützigen Baugesellschaften hätte allerdings damals auch wenig Erfolg versprochen. Dazu waren die insgesamt hierfür verfügbaren Kapitalien im Vergleich zum privaten Wohnungsbau zu unbedeutend. In 10 regelmäßig berichtenden Großstädten[1]) machten die in der Zeit von 1895 bis 1913 errichteten gemeinnützigen Wohnungen 7 v. H vom gesamten Wohnungszugang aus. Nur in einzelnen Jahren ging ihr Anteil über 10, so im Jahre 1900 einmal bis auf 12 v. H., hinaus.

3. Das Verhältnis von Nachfrage und Angebot auf dem Wohnungsmarkt.

a. Die Wohnungsbilanz im ganzen.

Aus der bisherigen Untersuchung hat sich ergeben, daß in Deutschland vor dem Krieg Wohnungsnachfrage und Neuwohnungsangebot in den Städten je einem eigenen Konjunkturrhythmus unterlagen. Dieser stellte sich etwa wie folgt dar:

Durchschnittsverlauf von Nachfrage und Angebot auf dem städtischen Wohnungsmarkt.

Konjunkturphase	Neuwohnungsbedarf	Wohnungsproduktion
Tiefstand, 1. Teil	stark fallend (Tiefpunkt)	leicht sinkend (Tiefpunkt)
» , 2. »	leicht steigend	steigend
Aufschwung, 1. »	steigend	steigend (Höhepunkt)
» , 2. »	steigend (Höhepunkt)	leicht sinkend
Hochspannung	zuletzt leicht sinkend	fallend
Krisis	fallend	stark fallend
Tiefstand, 1. Teil	stark fallend (Tiefpunkt)	leicht sinkend (Tiefpunkt)

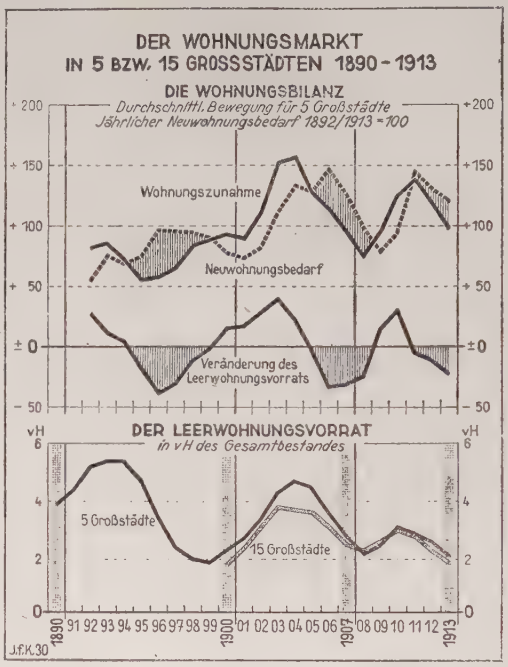
Da beide Vorgänge eine ähnliche Schwankungsgröße aufwiesen, bestand demnach die Vermutung für einen gewissen Gleichgewichtszustand zwischen dem jährlichen Neubedarf und dem Neubau von Wohnungen jeweils zweimal im Laufe einer Konjunkturperiode: einmal zu Beginn der Depression, wahrscheinlich in dem auf die Krisis folgenden Jahr, das zweitemal gegen Ende des Aufschwungs, wenn die Wohnungsproduktion bereits nachzulassen begonnen hatte und von dem noch ansteigenden Neubedarf erreicht wurde. In der Zwischenzeit wichen beide Größen bei teils übereinstimmender, teils verschiedener Entwicklungstendenz mehr oder weniger stark voneinander ab, und zwar überwog die Wohnungsproduktion in den Jahren des voll entwickelten Tiefstands bis über die Mitte des Aufschwungs hinaus, während sie etwa im letzten Aufschwungsjahr sowie während der Hochspannung und Krisis hinter dem Neubedarf zurückblieb.

Im ganzen war die Konjunkturtendenz für beide Faktoren nicht so sehr voneinander verschieden, wie es bei einem einfachen Vergleich zwischen der Eheschließungsziffer und der Wohnungsproduktion scheinen könnte. Immerhin mußte aber bei der Schärfe der Ausschläge ein mit kurzen Unterbrechungen bestehender zeitlicher Abstand zwischen beiden Bewegungen um vielleicht ein bis zwei Jahre genügen, um abwechselnd zu einem sich anhäufenden Wohnungsüberschuß oder aber wieder zu einer stärkeren Abnahme des Leerwohnungsvorrats zu führen.

[1]) Altona, Bremen, Braunschweig, Dortmund, Dresden, Duisburg, Düsseldorf, Köln, Magdeburg, Stuttgart.

Diese Vermutung findet sich in der Wohnungsmarktstatistik bestätigt, wenn auch nur für verhältnismäßig wenige Großstädte Angaben über die Lage auf dem Wohnungsmarkt für eine längere Reihe von Jahren vorlagen. Um nicht nur die Bewegungstendenz, sondern auch die Größenordnung der verschiedenen Marktfaktoren im Vergleich zueinander zu veranschaulichen, wurde dabei aus Produktions- und Vorratszahlen für 5 Großstädte[1]) ein Durchschnittsbild der Wohnungsmarktgestaltung für die Jahre 1892 bis 1913 berechnet.

Danach betrug die jährliche Abweichung zwischen Wohnungsproduktion und Neubedarf gelegentlich bis zu 40 v.H., im Durchschnitt 20 v. H. des mittleren Jahresbedarfs. Da dieser im angeführten Beispiel etwa 2,5 v.H. des mittleren Gesamtbestands an Wohnungen ausmachte, ergaben sich je nach dem Andauern der Überschuß- oder auch Fehlbetragstendenzen beträchtliche Schwankungen des Leerwohnungsvorrats. Im Durchschnitt der berichtenden Städte schwankte der Anteil der leerstehenden an den überhaupt vorhandenen Wohnungen in der Zeit von 1890 bis 1913 zwischen 2 und $5^1/_2$ v.H. In den einzelnen Städten war die Spanne noch größer. So betrug sie für Hamburg zwischen 2 und 9 v.H., für Leipzig, Dresden und Magdeburg sowie für Elberfeld und Mannheim (1900 bis 1913) zwischen 1 und 7 v.H.



Dabei pflegte der größte Bestand an leeren Wohnungen — wie es der Vergleich von Neuwohnungsbedarf und Wohnungsproduktion hatte vermuten lassen — in die zweite Hälfte der Aufschwungsjahre zu fallen. Die größte Knappheit an beziehbaren Wohnungen bestand etwa zur Zeit der Krisis.

Die Schwankungen des Leerwohnungsvorrats dürften in Anbetracht ihrer Stärke das meistbeachtete Symptom bei allen individuellen Betrachtungen über Wohnungsbedarf und Wohnungsmarktlage gewesen sein. Dabei darf angenommen werden, daß ein Wohnungsüberfluß von einer bestimmten Größe an — unabhängig von der gleichzeitigen Lage der Gesamtwirtschaft — ausreichte, um einen Rückgang der jährlichen Wohnungsproduktion herbeizuführen. Umgekehrt lag in einem fühlbaren Wohnungsmangel ein Antrieb zur Produktionssteigerung, der sich ebenfalls gegenüber etwa hemmenden Allgemeintendenzen durchsetzen mußte. Diesem Moment kam aber bei der Länge der Konjunkturwellen vor dem Krieg, besonders vor 1900, die größte Bedeutung zu.

Die Schwankungen der Leerwohnungsziffer ergaben sich aus der laufenden Vorratserhöhung um die Zahl der jährlich gegenüber dem Neuwohnungsbedarf zuviel gebauten, bzw. aus der laufenden Vorratsverminderung um die Zahl der jährlich zu wenig gebauten Wohnungen. Lang andauernde Konjunkturphasen mit einem etwa beständig fördernden oder ständig hemmenden Einfluß auf die Wohnungsproduktion mußten daher, wenn ausreichende Kompensationen durch entsprechende Veränderungen des Neuwohnungsbedarfs nicht eintraten, zu wesentlich stärkeren Schwankungen der Marktlage führen als kurze Phasen von gleicher Wirkungsart. Das bedeutet, daß in Zeiten mit längeren Konjunkturwellen von einer bestimmten Wellendauer an der selbstregulierende Einfluß der Vorratsschwankungen auf dem Wohnungsmarkt die Wohnungsproduktion von etwaigen Einflüssen der Gesamtkonjunktur mehr und mehr loslösen mußte.

[1]) Hamburg, Leipzig, Lübeck, Magdeburg, Dresden. — Für das Schaubild wurden dazu noch die Leerwohnungsziffern folgender 10 Städte verwandt: Berlin, Bremen, Charlottenburg, Chemnitz, Dortmund, Düsseldorf, Elberfeld, Essen, Mannheim, Straßburg.

Wie aus dem Schaubild ersichtlich wird, kam diesem Moment noch bis 1900 größere Bedeutung zu, als im allgemeinen angenommen wird. Es ist zunächst anzunehmen, daß Wirtschaftsdepressionen stets und an allen Orten infolge der sie begleitenden Fülle des Kapitalangebots anregend, Wirtschaftskrisen infolge der für sie charakteristischen Schrumpfung des Kapitalangebots hemmend auf die Wohnungsproduktion gewirkt haben (vgl. hierzu die Ausführungen auf S. 31 ff.). Diesen Einflüssen der Allgemeinkonjunktur stand vor 1900 eine stärkere selbstregulierende Kraft des Wohnungsmarktes gegenüber. Kennzeichnend hierfür ist die dargestellte Bewegung der Wohnungsbilanz um 1900. Die starke Zunahme des Wohnungsüberflusses zu Beginn der neunziger Jahre hatte einen Rückgang der Wohnungsproduktion noch während der Depression bewirkt. Das folgende Anwachsen des Bedarfszugangs infolge des allgemeinen Wirtschaftsaufschwungs führte bei zurückhaltender Neuproduktion zu einer raschen Senkung der Leerwohnungsziffer. So kam es trotz herannahender Krisis noch kurz vor 1900 zu einer ersten, wenn auch mäßigen Belebung der Wohnungsproduktion. Nach kurzer Hemmung durch die direkten Auswirkungen der Krisis von 1900 setzte dann der Wohnungsbau in der folgenden Depression um so rascher und stärker ein.

Die beiden letzten Konjunkturzyklen vor dem Kriege zeigten eine weitgehend übereinstimmende Verteilung der Wohnungsproduktion auf die einzelnen Konjunkturphasen, entsprechend der oben gegebenen Darstellung. Die selbständige Bedeutung der Vorratsschwankungen am Wohnungsmarkt hatte sich mit der Verkürzung der Phasendauer verringert, ohne indes für die Ursachenbetrachtung vernachläßigt werden zu dürfen. Zu welch dringendem Wohnungsmangel die Nichtübereinstimmung von Wohnungsbedarf und Wohnungsproduktion noch kurz vor Kriegsausbruch gelegentlich örtlich führte, zeigt das Beispiel von Dortmund, wo die Leerbestandsziffer im Jahre 1913 bis auf 0,4 v.H. des Gesamtbestands herabgesunken war.

Über die zahlenmäßige Vorstellung vom Vorhandensein eines Wohnungsmangels gingen vor dem Krieg die Meinungen auseinander[1]). Die der Wohnungsstatistik entnommene Tatsache eines durchschnittlichen Gravitierens des Leerwohnungsbestands während der letzten zwanzig Jahre vor dem Krieg um die Größe von 3 bis 4 v.H. aller vorhandenen Wohnungen hat vielfach zu der Vorstellung geführt, als wäre die Zahl 3 v.H. als der zu jeder Zeit und an jedem Ort als unerläßlich zu fordernde Mindestbestand an Leerwohnungen anzusehen. Nach dieser Meinung hätte überall dann von einem Wohnungsmangel gesprochen werden müssen, wenn irgendwo der Vorrat an leeren Wohnungen sich unter 3 v.H. des örtlichen Wohnungsbestands bewegte. Im Gegensatz dazu steht die Tatsache, daß es Städte gab, in denen — wie z. B. in der Rentnerstadt Straßburg — der Leerwohnungsbestand kaum jemals über 2, geschweige denn über 3 v.H. hinausging, ohne daß man dort von einem ständigen Wohnungsmangel hätte sprechen können.

In Wirklichkeit war der Leerwohnungsbedarf einer Stadt — und das Vorhandensein eines solchen Bedürfnisses ist allerdings zu betonen — in erster Linie von den örtlichen Umzugsgewohnheiten abhängig. Das Statistische Amt der Stadt Dresden[2]) berechnete vor dem Krieg den für Umzüge erforderlichen Wohnungsvorrat auf die Hälfte der Zahl der an einem Hauptumzugstermin umziehenden Haushaltungen. Für die Stadt Dresden ergab sich hieraus ein von Jahr zu Jahr nur wenig schwankender Bedarf in Höhe von etwa 2,4 v.H. der Gesamtzahl der Wohnungen. Infolge anhaltend zögernder Wohnungsproduktion blieb der Leerwohnungsvorrat in Dresden während der Jahre 1909 bis 1913 erstmalig hinter diesem örtlichen Normalbestand zurück.

b. Der Wohnungsmarkt nach Größenklassen.

Wie schon gezeigt wurde, unterlag die Wohnungsproduktion für verschiedene Größenklassen zwar grundsätzlich den gleichen Konjunktureinflüssen, wies jedoch beachtliche Unterschiede in der Schwankungsstärke, gelegentlich selbst in der Schwankungsrichtung auf. Die Ursache

[1]) Vgl. die Zusammenstellung in Nr. 6 der Statistischen Mitteilungen über den hamburgischen Staat, 1919, S. 10 ff.

[2]) Vgl. Pohle, Die Wohnungsfrage, I, 2. Aufl., S. 107 ff.

hierfür ist in der verschiedenen Nachfragegestaltung für Groß-, Mittel- und Kleinwohnungen zu sehen, und zwar darf angenommen werden, daß die Neubedarfsschwankungen für Kleinwohnungen aus den oben bereits genannten Gründen (vgl. S. 13) im allgemeinen, besonders aber für Industriestädte, größer waren als für die andern Wohnungsklassen.

Diese Verschiedenheiten mußten sich naturgemäß auch in der Lage des Wohnungsmarktes widerspiegeln. Für einen statistischen Nachweis dieser Annahme ist zwar nur verhältnismäßig spärliches Material vorhanden[1]); die vermutete Tendenz wird man jedoch auch so eindeutig genug bestätigt finden.

Niedrigster und höchster Leerwohnungsbestand in vier Großstädten in den Jahren 1895 bis 1913.
(v.H. der Zahl der durchschnittlich leerstehenden Wohnungen.)

Stadt	Wohnungen mit ..... Zimmern		
	0 bis 2	3 bis 4	5 und mehr
Leipzig	19—257	27—198	58—200
Dresden	21—248	29—217	67—170
Lübeck	41—182	61—147	
Frankfurt a. M.	31—179	27—211	44—167

Spannung zwischen dem höchsten und niedrigsten Leerwohnungsbestand in Mannheim, 1900 bis 1913.
(v.H. des Gesamtbestands in jeder Wohnungsgrößenklasse.)

Wohnungen mit	Spannung	Wohnungen mit	Spannung
1 Zimmer	8,3	5 Zimmern	4,5
2 Zimmern	7,4	6 »	5,0
3 »	4,6	7 »	5,6
4 »	4,2	8 u. mehr Zimmern	5,5

Nach den Zahlen für Leipzig, Dresden, Lübeck und Mannheim war die Abnahme der Schwankungsgröße von den Klein- zu den Mittel- und Großwohnungen ebenso beträchtlich wie eindeutig. Aufschlußreich für die Beweggründe dieser Tendenz war die andersartige Marktgestaltung in der Handelsstadt Frankfurt a. M. Entsprechend dem Eigencharakter der Frankfurter Bevölkerung unterlag dort der Markt für Mittelwohnungen den weitaus stärksten Schwankungen. Hieraus geht hervor, daß der Grund für die besondere Marktentwicklung für Kleinwohnungen vor dem Kriege in erster Linie in der Gestaltung der Nachfrageschwankungen zu suchen ist.

c. Die Mietpreise. Möglichkeiten einer örtlichen und allgemeinen Prognose für den Wohnungsbau.

Die Mietpreise waren vor dem Kriege Gegenstand regen Interesses. Man erörterte die Ursachen ihres ständigen Ansteigens, machte dieses für alle auf dem Wohnungsmarkt auftretenden Mängel verantwortlich und suchte den Mängeln über den Kampf gegen die steigende Bodenrente abzuhelfen. Wenn auch die wirtschaftliche Bedeutung eines tendenziellen Ansteigens der Mietpreise auf lange Sicht nicht bestritten werden soll, so haben doch die vorangegangenen Ausführungen gezeigt, daß die für die freie Bauwirtschaft typischen Störungserscheinungen auf dem Wohnungsmarkt rhythmischen Charakter trugen und in ihrem Auftreten mit der Konjunkturbewegung der Gesamtwirtschaft eng verbunden waren. Das läßt auch die Bewegung der Mietpreise erkennen.

Die nebenstehende Übersicht gibt einmal eine erneute Bestätigung der Verschiedenheit der jeweiligen Wohnungsmarktverhältnisse für die verschiedenen Wohnungsgrößenklassen. So war besonders die Mietsteigerung von 1895 bis 1900 für Kleinwohnungen (mit bis zu 2 heizbaren Zimmern) um ein Vielfaches stärker als für Mittel- oder gar für Großwohnungen. Zweitens aber geht bereits aus den jeweils für ein Jahrfünft gegebenen Veränderungsziffern klar hervor, daß die vor dem Krieg allgemein beachtete Aufwärtsbewegung der Mieten nicht in allen Jahren gleichmäßig vor sich ging. Dabei wechselten nicht nur Jahre mit starken und solche mit weniger starken Mieterhöhungen, sondern es gab auch Zeiten, in denen die Mieten sogar

Die prozentuale Steigerung der durchschnittlichen Wohnungsmiete in Leipzig von 1890 bis 1910.

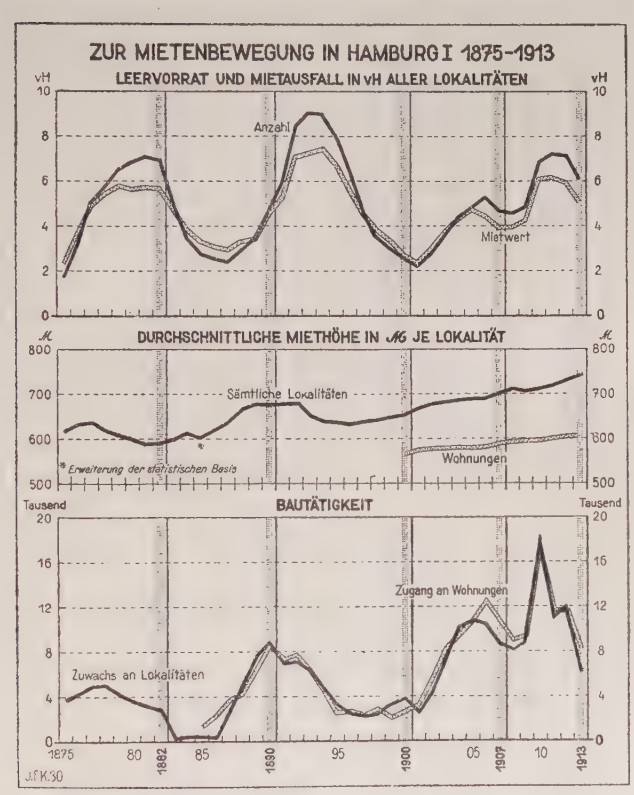
Zeitspanne	Wohnungen überhaupt	Davon Wohnungen mit .. heizbaren Zimmern						
		1		2	3	4	5	6 u. mehr
		ohne Zubehör	mit Zubehör					
1890/1895	— 0,6	— 2,0	— 0,1	— 4,5	— 4,7	— 4,1	— 1,8	3,2
1895/1900	14,1	13,5	16,5	13,7	4,6	2,6	1,0	1,3
1900/1905	4,9	8,9	10,3	5,3	1,6	2,6	2,7	3,6
1905/1910	8,2	12,0	10,9	9,1	8,5	7,1	8,9	10,7
1890/1910	28,6	35,6	42,5	24,7	10,0	8,1	11,0	16,0

[1]) Vgl. hierzu Pohle, a. a. O., S. 127ff.

von ihrer bereits erreichten Höhe wieder herabsanken. So waren in Leipzig innerhalb der fünf Jahre von 1890 bis 1895 für alle Wohnungsgrößen mit bis zu 5 Zimmern Mietrückgänge bis zur Höhe von 5 v. H. zu verzeichnen.

Beachtet man den konjunkturellen Charakter der in den Erhebungen jeweils erfaßten Jahrfünfte, so zeigt sich zunächst, daß der Krisis von 1890 eine Senkung der Mietpreise folgte und daß diese zur folgenden Krisis von 1900 um so stärker wieder anstiegen. Am Ende des folgenden Jahrfünfts war zwar kein erneuter Mietenrückgang festzustellen. Vergleicht man jedoch die eingetretene Erhöhung der Mietpreise mit derjenigen zwischen den konjunkturell etwa gleichartigen Jahren 1905 und 1910, so wird auch für die Jahre von 1900 bis 1905 eine durch die langfristige Aufwärtsbewegung überdeckte konjunkturelle Neigung zum Mietenrückgang wahrscheinlich.

Danach hätte es vor dem Kriege neben der durch das Wachstum der Städte (Ansteigen der Grundrente) sowie das Steigen der Baukosten (vgl. S. 51) bedingten tendenziellen Mietensteige. rung eine von der Konjunktur beeinflußte Wellenbewegung der Wohnungsmieten gegeben. Einen näheren Einblick in das Wesen dieser Wellenbewegung gestattet die Hamburger Mietenstatistik.



In Hamburg wurden regelmäßig seit 1875 u. a. die Zahl der benutzten und der leerstehenden Lokalitäten (d. h. Wohnungen und Gewerberäume zusammen) sowie ihre durchschnittliche Miethöhe ermittelt. Wie ein Vergleich des jährlichen Zuwachses an Lokalitäten überhaupt mit dem ab 1885 ebenfalls erfaßten Rohzugang an Wohnungen zeigt, machten die Wohnungen den allergrößten Teil der jährlich neu hergestellten Lokalitäten aus. Entsprechend stellten sich auch die Schwankungen in der Zahl der jeweils leerstehenden Lokalitäten als ausschlaggebend durch die Schwankungen des Leerwohnungsbestands verursacht dar. Bei der billigeren Durchschnittsmiete für Wohnungen im Vergleich zu gewerblichen Räumen kam das auch darin zum Ausdruck, daß der Mietwert der leerstehenden Lokalitäten (Mietausfall) weniger stark schwankte als ihre Anzahl.

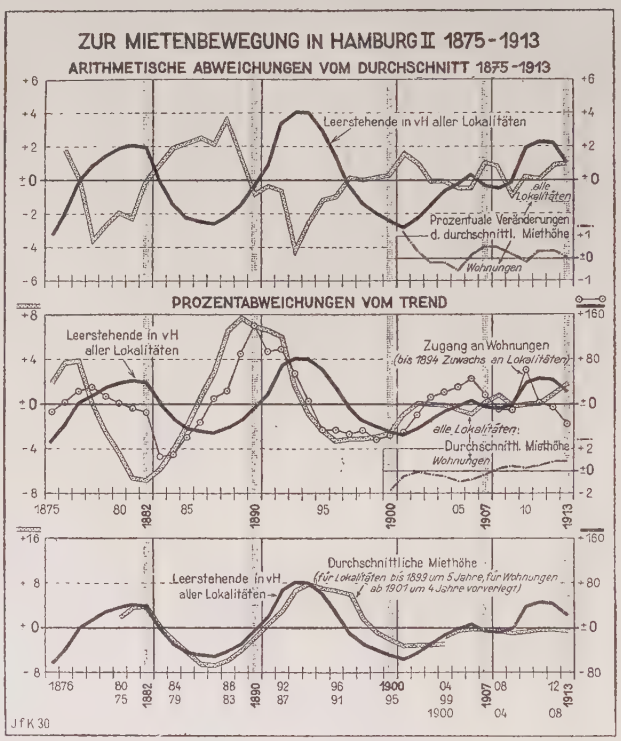
Unter diesen Umständen konnten aber die aus den Marktvorgängen für Lokalitäten überhaupt ersichtlichen Kausalzusammenhänge grundsätzlich als hinreichend repräsentativ auch für den Markt für Wohnungen allein angesehen werden.

Ein Überblick über die Entwicklung in Hamburg bestätigt zunächst, daß der Zusammenhang zwischen Wohnungsmarkt und industrieller Konjunktur in der Zeit vor 1900 weniger eng war als seither. So waren für Hamburg Jahre eines maximalen Wohnungsüberflusses das Krisenjahr 1882, dann erst wieder die Depressionsjahre 1893 und 1894, danach das Hochspannungsjahr 1906 und endlich — wie oben (S. 16) als Regel angenommen wurde — das Aufschwungsendjahr 1911.

Diese auffallende Erscheinung erklärt sich aus zwei Ursachen. Wie schon auf S. 16 ausgeführt wurde, waren die sich aus den Schwankungen der Wohnungsmarktlage ergebenden

selbsttätigen Ausgleichskräfte zur Zeit der längeren Konjunkturwellen vor 1900 besonders stark. Damals dürften allgemein die von der industriellen Konjunkturbewegung ausgehenden Einflüsse nicht ausgereicht haben, um sich gegenüber den stärkeren Eigenkräften des Wohnungsmarkts durchzusetzen. Nach der Statistik der jährlichen Wohnungsneubauten zu schließen, hatte sich dieses Kräfteverhältnis unter dem Einfluß eines rascheren Konjunkturwechsels etwa seit 1900 für den städtischen Wohnungsbau im allgemeinen zugunsten der Konjunktureinflüsse gewendet.

Wie aber schon das Beispiel Hamburgs zeigt, bestanden die Einflüsse der Marktschwankungen auf den Wohnungsbau auch noch nach 1900 weiter und konnten für spezielle örtliche Verhältnisse nach wie vor größere Bedeutung gewinnen. Die Art der Einwirkung der Industriekonjunktur auf die Wohnungsproduktion im allgemeinen wird sich weiter unten aus der Untersuchung der Wohnungsbaufinanzierung ergeben. Das Wesen der selbsttätigen Regulierungskraft des örtlichen Wohnungsmarktes wird aber am Beispiel Hamburgs deutlich.



Danach haben die Wohnungsmieten auf die beträchtlichen Schwankungen der Wohnungsmarktlage in überraschender Eindeutigkeit und Stärke reagiert. Wie ein Vergleich der jährlichen prozentualen Veränderung der Durchschnittsmiete mit der mittleren (trendmäßig bedingten) Steigerung während der ganzen Beobachtungszeit (1875 bis 1913) zeigt, erfolgten mit großer Regelmäßigkeit konjunktur- (d. h. hier marktwechsel-) bedingte Mieterhöhungen, sobald und solange der örtliche Normalbestand an Leerwohnungen unterschritten, und erfolgten entsprechende Mietsenkungen, sobald und solange dieser Normalbestand überschritten wurde. Als normal wurde dabei im Schaubild, in verhältnismäßig vergröbernder Annahme, die durchschnittliche Leerbestandsziffer während der Beobachtungszeit angenommen. Diese betrug für Hamburg 4,98 v. H. des jeweiligen Gesamtbestands an Wohnungen (bzw. Lokalitäten).

Die sich so aus den rhythmischen Veränderungen der Marktlage ergebenden Mietschwankungen waren beträchtlich. Wie ihre laufende Kumulation (d. h. fortlaufende Addition der jährlichen prozentualen Steigerungen bzw. Subtraktion der Senkungen) zeigt, ergaben sich vor 1900 im Verlauf einer Reihe von Wohnungsmangel- bzw. Wohnungsüberflußjahren marktwechselbedingte Mieterhöhungen bzw. Mietsenkungen bis zur Größe von 15 v. H. der Durchschnittsmiete. In einzelnen Jahren erreichten diese Veränderungen ähnliche Ausmaße wie die jeweilige Abweichung der Leerwohnungsziffer von der Normalziffer, gemessen am Wohnungs-Gesamtbestand. D. h. es war keine Seltenheit, wenn in einem Jahr mit einem Leerwohnungsbestand, der die Normalziffer um 2 oder auch 4 v. H. des Gesamtbestands überschritt, auch die durchschnittliche Miethöhe eine Senkung um 2 oder selbst 4 v. H. erfuhr. Das Entsprechende galt umgekehrt für Jahre mit unternormalem Leerwohnungsbestand.

Die Schwankungen der Mietpreise waren ein Ausdruck der wechselnden Spannung auf dem Wohnungsmarkt. Marktspannungen pflegen aber einen Anreiz zu entsprechenden Entspannungsreaktionen auszuüben. Aus dieser Tatsache ergab sich unter freier Bauwirtschaft die Möglichkeit prognostischer Feststellungen für den Wohnungsbau auf Grund einer Beobachtung der Mietpreisbewegung.

Die Stärke der Mietveränderungen, die sich jeweils während einer Periode über- oder unternormaler Leerwohnungsbestände ergaben, war vor allem von der Dauer in gleicher Richtung wirkender Marktverhältnisse und erst in zweiter Linie von ihrem in einzelnen Jahren erreichten Ausmaß abhängig. Aus diesem Grunde entsprach eine besonders starke Mieterhöhung nicht ohne weiteres einer besonderen Stärke des vorangegangenen Wohnungsmangels, sondern bot vielmehr eher den Anreiz zu einer besonderen Stärke der folgenden Wohnungsproduktion und des durch sie schließlich herbeigeführten folgenden Wohnungsüberflusses.

So pflegten in Hamburg während der Zeit bis etwa 1900 Höhe- und Tiefpunkte in der Bewegung des Leerwohnungsvorrats entsprechenden Höhe- und Tiefpunkten der Mietenbewegung in einem regelmäßigen Abstand von vier bis fünf Jahren zu folgen. Dem Mietenhöhepunkt im Jahre 1877 folgte der Höhepunkt des Wohnungsüberflusses im Jahre 1881, dem Mietentiefpunkt von 1882 der größte Wohnungsmangel im Jahre 1887, der besonders starken Mieterhöhung bis zum Jahre 1889 die besonders starke Zunahme des Leerwohnungsvorrats bis zu den Jahren 1893 bis 1894 und schließlich dem folgenden Tiefpunkt der Mietenbewegung im Jahre 1896 der Tiefpunkt des Wohnungsvorrats im Jahre 1901.

Nach 1900 waren, wie die auf dem Schaubild durchgeführte Vorverlegung der Mietenbewegung um fünf bzw. vier[1]) Jahre veranschaulicht, ähnliche Zusammenhänge auch noch wirksam, wurden aber bei der nunmehr schwächeren Ausprägung der Wohnungsmarktschwankungen in Hamburg von den rasch wechselnden Konjunktureinflüssen durchkreuzt.

Auf Grund einer Kenntnis dieser Zusammenhänge wäre es demnach unter freier Mietpreisbildung möglich gewesen, vor 1900 fast allgemein, nach 1900 bei stärkerer örtlicher Ausprägung der Wohnungsmarktschwankungen, wie sie sich etwa durch eine besondere Gestaltung der örtlichen Zuwanderungsverhältnisse leicht ergeben konnte, bis auf fünf Jahre im voraus die Prognose auf eine über- bzw. unterdurchschnittliche jährliche Wohnungsproduktion zu stellen.

Innerhalb des so gegebenen Rahmens reagierte die Wohnungsproduktion in ihrer jährlichen Bewegung naturgemäß rascher auf die in der Mietenbewegung zum Ausdruck kommenden Spannungserscheinungen. So führte im Hamburger Beispiel ein Tendenzumschwung in der Mietenbewegung in der Regel bereits im folgenden, spätestens aber im nächstfolgenden Jahr zu entsprechenden Reagenzbewegungen der Wohnungsproduktion.

Die Tatsache beachtlicher Mietpreisschwankungen je nach der Marktlage, wie sie auf Grund der angeführten Beispiele für Leipzig und Hamburg als erwiesen gelten darf, steht im Widerspruch mit der bisher üblichen Annahme einer verhältnismäßig starren Entwicklung der Wohnungsmieten vor dem Krieg. Ob und wieweit davon auch die aus dieser Annahme meist gezogene Folgerung einer besonderen Empfindlichkeit der Wohnungsproduktion gegenüber konjunkturellen Schwankungen des Kapitalzinses betroffen wird, wird erst nach der Betrachtung der Finanzierungsverhältnisse für den Wohnungsbau klarzustellen sein (vgl. S. 29 ff). Im folgenden sei zunächst noch einmal zusammenfassend ein Bild des Normalverlaufs der von den Mietschwankungen ausgehenden Einflüsse auf den Wohnungsbau unter dem Wechsel der Konjunkturen gegeben.

Wie auf S. 16 ausgeführt wurde, pflegte der Leerwohnungsbestand vor dem Krieg im Normalfall seinen Höhepunkt in der zweiten Hälfte der Aufschwungsjahre und seinen Tiefpunkt in der Nähe der Krisis zu erreichen. Nimmt man danach an, daß ein normal großer

[1]) Entsprechend der verkürzten Wirkungsdauer der Marktspannungen nach 1900 infolge ihrer geringeren Schwankungsstärke.

Leervorrat jeweils etwa zu Beginn des Aufschwungs und danach wieder zur Zeit der Hochspannung vorhanden war, so hätte nach den obigen Feststellungen die Tendenz eines konjunkturellen Anstiegs der Wohnungsmiete vom Ende der Hochspannung bis zum Ende der Depression, die Tendenz einer entsprechenden konjunkturellen Mietensenkung während des Aufschwungs bis zum Beginn der Hochspannung vorgelegen. Unter Zugrundelegung des für Hamburg gefundenen Zeitabstandes zwischen Mietschwankung und Reaktionsbewegung der Wohnungsproduktion von 1 bis 2 Jahren würde das bedeuten, daß die wohnungsmarkteigenen Kräfte im Normalfall auf eine Erhöhung der Wohnungsproduktion etwa von Beginn der Depression bis gegen Aufschwungsmitte, auf eine Produktionsverminderung aber von Aufschwungsmitte bis zur Krisis hingewirkt haben dürften.

Vergleicht man diesen Schwankungsverlauf mit den normalen Konjunkturschwankungen der Wohnungsproduktion, so ergibt sich im Auf- wie im Abstieg ein leichtes Nachhinken der tatsächlichen Produktionsbewegung (vgl. S. 15). Wie schon der festgestellte allgemeine Übergang von einer freien Selbstregulierung des Wohnungsmarkts zu einer im konjunkturellen Rhythmus gebundenen Wohnungsproduktion vermuten ließ, waren demnach für die Schwankungen der Wohnungsherstellung die aus der industriellen Konjunkturbewegung herrührenden, wohnungsmarktfremden Einflüsse letzten Endes entscheidend geworden. Das konjunkturelle Bindeglied zwischen Wohnungsbau und allgemeiner Industriewirtschaft ergab sich aber aus der Wohnungsbaufinanzierung.

4. Der Finanzierungsvorgang.

Die in den letzten Jahrzehnten vor dem Krieg in Deutschland typische Form des Wohnungsneubaus war der Miethausbau[1]). Da sich für diesen, durch die zunehmende Verbreitung des Massenmiethauses (der »Mietkaserne«) noch begünstigt, ein eigenes Finanzierungssystem entwickelt hatte, sei der Untersuchung der Konjunkturbewegung der Wohnungsbaufinanzierung zunächst eine Darstellung der ihr üblicherweise zugrunde liegenden Vorgänge vorausgeschickt.

Die für die Stadterweiterung in Frage kommenden Grundstücke waren in der Regel einige Jahre zuvor aus dem Besitz der bisherigen, meist landwirtschaftlichen Benutzer in die Hand von Bodenspekulanten übergegangen. Terraingesellschaften hatten — teils durch Vermittlung von Einzelspekulanten, teils durch direkten Erwerb vom ursprünglichen Eigentümer — zusammenhängende größere Gelände zusammengekauft. Die Haupttätigkeit der Terraingesellschaften bestand nun darin, dieses »Rohland« in baureife Parzellen für Einzelbebauer zu verwandeln. Dazu gehörte die Anlage von Straßen gemäß dem durch die Stadtgemeinde bestimmten Bebauungsplan, der Bau von Kanalisations- und Beleuchtungsanlagen sowie die Aufteilung des übriggebliebenen Baugeländes in einzelne Baustellen.

Bis dahin wurde das erforderliche Kapital außerhalb des Systems der eigentlichen Baufinanzierung aufgebracht. Der Bodenspekulant bezahlte das aufgekaufte Grundstück aus eigenem Gelde oder jedenfalls aus Betriebsmitteln, die im Wege des allgemeinen Kredits aufgenommen waren. Die Terraingesellschaften aber waren Unternehmungen von großer Kapitalkraft, meist in Form der Aktiengesellschaft oder auch der G. m. b. H. Nach Zusammenstellungen von Meinardus[2]) verfügten im Jahre 1911 die 34 am Berliner Terraingeschäft beteiligten Aktiengesellschaften, deren Aktien an der Berliner Börse notiert wurden, über folgende Summen:

Aktienkapital	190 Mill. ℳ
Hypothekenschulden	152 „ „
Fundierte Schulden	52 „ „
Schwebende Schulden	44 „ „
Zusammen	438 Mill. ℳ.

Hierzu kamen noch die Reserven und Gewinnvorträge in Höhe von weiteren 45 Mill. ℳ, so daß sich die Gesamtsumme auf 483 Mill. ℳ erhöhte. Unter Berücksichtigung der nicht an der Berliner

[1]) Vgl. Pohle, Wohnungsfrage, I, 2. Aufl., S. 28ff.
[2]) Meinardus, Terraintechnik, S. 13.

Börse notierten Aktiengesellschaften sowie der zahlreichen Terraingesellschaften in anderer Rechtsform glaubt Meinardus für den damaligen Zeitpunkt ein Gesamtkapital von rund $^3/_4$ Mrd. ℳ als allein im Berliner Terraingeschäft angelegt schätzen zu dürfen.

In krassem Gegensatz zu dieser — bei der Eigenart des Geschäfts erforderlichen — Kapitalkraft der Terrainaufschließer stand die als Regelfall geltende Kapitalschwäche der Wohnungsbauunternehmer. Der Bauunternehmer, der eine Baustelle von der Terraingesellschaft zur Errichtung eines Wohnungsmiethauses erwarb, pflegte sich nämlich nicht nur auf diese Einzelstelle zu beschränken, sondern hatte in der Regel überhaupt nur einen Bruchteil des Vermögens, das zum Grundstückserwerb sowie zur Ausführung des Baus erforderlich war. Wenn der Bau von Anfang an im Auftrag eines Bauherrn ausgeführt wurde, der das fertige Haus mindestens zunächst in seinem Eigentum zu behalten beabsichtigte, pflegten die Verhältnisse etwas, wenn auch nicht viel, günstiger zu liegen. In der Regel wurde jedoch durch einen Unternehmer gebaut, der, vielfach selbst ein Bauhandwerker, das Haus zunächst auf eigene Rechnung und Gefahr errichtete, in der Hoffnung, nach der Fertigstellung einen Käufer zu finden, der ihm seine Kosten und auch einen Baugewinn bezahlte. Bis dahin aber benötigte er die Hilfe fremden Kapitals, das zum Teil nur vorübergehend, zum größeren Teil aber für die Dauer aufgenommen werden mußte.

So begann damals die Baufinanzierung üblicherweise damit, daß der Bauunternehmer einen Teil des Grundstückspreises, vielleicht 10 bis 15 v. H.[1]), bar bezahlte, während der Rest als Restkaufgeldhypothek für den Terrainunternehmer eingetragen wurde. Als Baustellenwert war für Großstadtverhältnisse im Durchschnitt etwa ein Viertel des Wertes des bebauten Grundstücks anzunehmen.

Für die Aufführung des Baus pflegte sich der Bauunternehmer (bzw. der Bauherr, wenn der Bau im Auftrag ausgeführt wurde) schon bei Baubeginn ein Hypothekendarlehn zu sichern, das in der Regel 60 v. H. des Grundstückwerts nach der Bebauung zu betragen pflegte. Dieses wurde ihm entweder kurzfristig, für etwa ein Jahr, als reine Baugeldhypothek gewährt, oder aber er erhielt gleichzeitig die Zusicherung ihrer Fortdauer bzw. der Baugeldablösung durch eine endgültige I. Hypothek nach der Bauvollendung. Aus dem Baugeld, das ratenweise je nach Fortschreiten des Baus zur Auszahlung gelangte, oder aber aus der sogleich zugesicherten oder später beschafften I. Hypothek pflegte der größere Teil des Restkaufgeldes mit abgelöst zu werden. Der letzte Rest, der Baugeldhypothek nach der Teilablösung nachgestellt, pflegte so lange offen zu bleiben, bis die Fertigstellung des Baus die Aufnahme noch einer weiteren, der II. Hypothek erforderlich machte, die je nach dem Vermögensstand des Eigentümers größer oder kleiner ausfiel, im Durchschnitt aber etwa 15 v. H. des Gesamtwertes betragen haben mag. Erst aus ihrem Erlös erhielt also der Terrainunternehmer seine endgültige Bezahlung[2]).

In der Regel wurde der Eigentümer als normal kreditfähig angesehen, wenn er über mindestens ein Viertel des endgültigen Bauwertes als Eigenkapital verfügte. Gelegentlich wurden schärfere Anforderungen gestellt, in vielen Fällen gab man sich in der Praxis aber auch mit einem geringeren eigenen Vermögen des Bauenden zufrieden[3]).

Finanzierungsschema für Miethausbauten in der Vorkriegszeit

(v. H. der gesamten Aufwendungen).

Vorgang	Zahlung aus eig. Kapital	Restkaufgeld-Hyp.	Baugeld-Hyp.	I. Hyp.	II. Hyp.	Aufwendungen: Zunahme	Aufwendungen: Gesamtwert
1. Grundstückserwerb des Bauherrn.....	[1]) 5	[1]) 20	.	.	.	25	25
2. Bauausführung mit eigenem Kapital ..	20	.	.	.	.	20	45
3. Aufnahme der Baugeldhypothek	.	— 15	60	.	.	45	90
4. Bauvollendung mit II. Hypothek.....	.	— 5	.	.	15	10	100
5. Baugeldablösung durch I. Hypothek	.	.	— 60	60	.	—	.
Stand nach Abschluß der Finanzierung ..	25	—	—	60	15	.	100

[1]) Die Anzahlung, hier rund mit 5 v. H. eingesetzt, wird meist geringer gewesen sein.

Das Zusammenwirken und die verhältnismäßige Größe der einzelnen zur Bauvollendung führenden Finanzierungsvorgänge sei in der nebenstehenden Übersicht noch einmal zusammengefaßt. Die dabei eingesetzten Verhältniszahlen mögen für den Durchschnitt der Fälle in der Vorkriegszeit typisch gewesen sein.

Als Geldgeber in den einzelnen Kreditstufen kamen im wesentlichen folgende Personenkreise in Frage:

[1]) Vgl. Meinardus, a. a. O., S. 82.

[2]) Vgl. van der Borght, Gutachten, S. 52ff. — Höpker, Denkschrift des Preuß. Stat. Landesamts, S. 64. — Vgl. auch Meinardus, Terraintechnik, S. 26, über den Grundstücksverkauf »unter Einräumung von Priorität«.

[3]) Van der Borght, a. a. O., S. 53.

1. für die Restkaufgeldhypothek: der Grundstücksverkäufer;
2. für die Baugeldhypothek als kurzfristigen Kredit: Effektenbanken, Privatbankiers, Genossenschaftsbanken, Privatleute, gelegentlich auch Terraingesellschaften, wenn sie durch Gewährung von Baudarlehen den Absatz ihrer Baustellen fördern konnten;
3. für die I. Hypothek, evtl. auch unter vorangehender Hergabe von Baugeld: vor allem die Hypothekenbanken, die Sparkassen und die privaten Versicherungsgesellschaften; daneben waren von geringerer Bedeutung: private Geldgeber sowie die öffentlichen Versicherungsanstalten und eine Reihe von örtlich verschieden organisierten, zumeist kommunalen oder genossenschaftlichen Darlehensinstituten mit kleinerem örtlichen Wirkungskreis;
4. für die II. Hypothek: überwiegend private Kapitalisten, und zwar infolge der verhältnismäßig geringen Höhe der in Frage kommenden Beträge hier auch kleinere und mittlere Kapitalbesitzer.

Von Bedeutung waren noch die Unterschiede in den Darlehnsbedingungen, die sich aus der Verschiedenheit vor allem der beteiligten Personenkreise, der Kreditsicherheit sowie der Kreditdauer für die einzelnen Stufen ergaben. Bei der Restkaufgeldhypothek konnte man von typischen Darlehnsbedingungen wegen der Verquickung mit der Preisfestsetzung beim Grundstückskauf kaum reden. Von den übrigen drei Kreditformen pflegte die in der Regel auf 10 Jahre gegebene I. Hypothek[1]) den für den Schuldner günstigsten Zinsfuß (zwischen 4 und 5 v. H.[2]) zu haben, während die meist für 5 Jahre abgeschlossene II. Hypothek sich höher (etwa mit 5 bis 6 v. H.) zu verzinsen pflegte. Der Unterschied zwischen der Verzinsung beider Hypothekenklassen war in der Praxis durch die verschiedene Handhabung von einmaligen Zuschlägen in Gestalt einer Abschlußprovision oder einer Zinsentschädigung, des Damnum, die mehrere Prozent ausmachen konnten, noch fühlbarer. Die Kosten der Baugeldhypothek entsprachen den sonst im kurzfristigen Lombardgeschäft üblichen Sätzen und pflegten sich um 1 bis 2 v. H. über dem jeweiligen Lombardsatz der Reichsbank zu bewegen.

Aus der Tatsache dieses Zinsgefälles ergaben sich zwei beachtenswerte Folgerungen. Erstens darf angenommen werden, daß der Bauherr jeweils eine möglichst rasche Ablösung der Baugeldhypothek durch die Aufnahme einer billigeren I. Hypothek nach der Bauvollendung erstrebte. Zweitens dürften die höheren Kosten für eine II. Hypothek bewirkt haben, daß die in den Statuten der kreditgebenden Institute vorgeschriebene Beleihungsgrenze für I. Hypotheken in Höhe von 60 v. H. des Gesamtwerts des bebauten Grundstücks möglichst voll ausgenutzt wurde. Für die vorliegende Untersuchung ist das deswegen von Bedeutung, weil so zunächst aus der Bewegung der jährlich auf I. Hypotheken ausgeliehenen Summen mit großer Wahrscheinlichkeit auch auf die Konjunkturbewegung der gesamten Wohnungsbaufinanzierung geschlossen werden kann.

Die Hypothekenbanken, die Sparkassen und die privaten Versicherungsgesellschaften, deren Ausleihungen zusammen den größten Teil des Gesamtgeschäfts in I. Hypotheken ausmachten, gaben allerdings nur die Gesamtsumme ihrer auf städtische Grundstücke gewährten Hypothekendarlehen bekannt, ohne Rücksicht darauf, ob der Kredit dem Wohnungsbau oder sonstigen Bedürfnissen der Schuldner zugute kam. Jedoch darf angenommen werden, daß sich unter den von ihnen ausschließlich beliehenen I. Hypotheken allgemeine, mit der Bebauung des Grundstücks in keinem Zusammenhang stehende Mittel in nennenswertem Maß nicht befanden. Diese dürften vielmehr von den Eigentümern von Wohnhäusern durch gelegentliche Aufnahme weiterer, III. und späterer Hypotheken beschafft worden sein, für welche nur private Geldgeber in Frage kamen. Die für den Bedarf von Industrie und Handel etwa hergegebenen hypothekarischen Darlehen dürften aber die Gesamtbewegung der Ausleihungen auf städtische I. Hypotheken nicht wesentlich beeinflußt haben. Diese dürften vielmehr ausschlaggebend durch die Bewegung der Wohnungsbaukredite bestimmt gewesen sein.

5. Die hauptsächlichsten Finanzierungsinstitute im einzelnen.

a. Die Hypothekenbanken.

Die Aufgabe der Hypothekenbanken bestand von Anfang an im wesentlichen darin, zwischen Kapitalnachfrage und Kapitalangebot auf dem Markt für städtische Hypotheken zu vermitteln[3]). Sie enthoben den Kapitalanbietenden der Notwendigkeit persönlicher Fühlung-

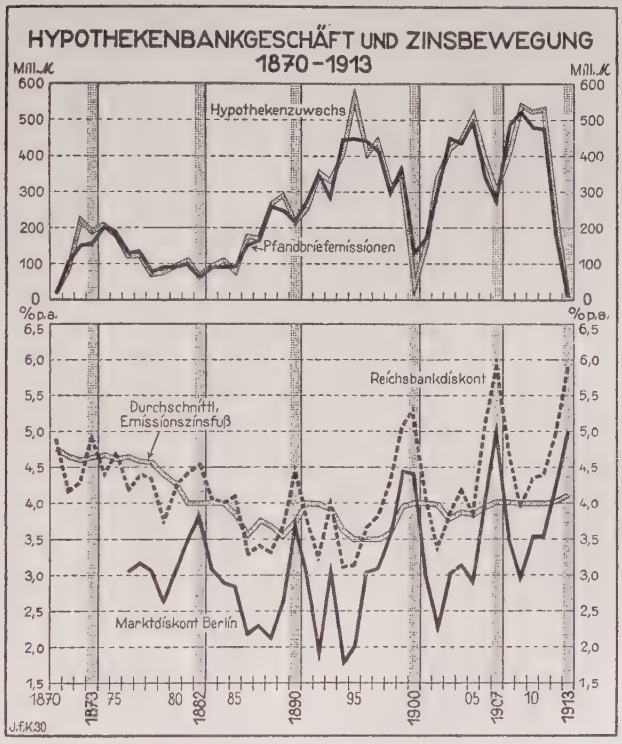
[1]) Unkündbare Tilgungshypotheken waren vor dem Krieg im allgemeinen in der Minderheit und hatten größere Bedeutung nur für die Ausleihungen einer Anzahl von Hypothekenbanken.

[2]) Über die günstigeren Darlehnsbedingungen bei gemeinnützigen Wohnungsbauten vgl. S. 29.

[3]) Die erst in späterer Entwicklung aufgenommene Vermittlung auch des Kommunalkredits kann hier unberücksichtigt bleiben.

nahme mit dem Kapitalsuchenden, übernahmen die Arbeit der Prüfung und Überwachung des Schuldners und gaben dem Gläubiger durch Aushändigung des von ihnen verbürgten börsengängigen Inhaberpapiers an Stelle der auf Namen ausgefertigten Hypothekenschuldurkunde die Möglichkeit jederzeitiger Zurücknahme des dargeliehenen Kapitals ohne Notwendigkeit einer Kündigung des Hypothekendarlehns.

Diese rein vermittelnde Tätigkeit der Hypothekenbanken hatte zwei Folgen. Auf der einen Seite verschaffte sie ihnen bei verhältnismäßig kleinem Eigenkapital eine einflußreiche Stellung im Kreditverkehr für den Baumarkt. So waren ihre Statuten und Geschäftsgrundsätze vor dem Kriege richtunggebend für den städtischen Hypothekarkredit überhaupt. Auf der andern Seite aber bedeutete die Beschränkung auf die Vermittlung fremder Hypothekengelder nicht nur eine ständige Abhängigkeit des Hypothekenbankgeschäfts von den Schwankungen der Kapitalmarktlage, sondern enthielt, wie noch gezeigt werden wird, gleichzeitig den Keim zu einem möglichen künftigen Zurücktreten der Bedeutung der Hypothekenbanken gegenüber andern Finanzierungsinstituten.



Wie das Schaubild zeigt, verlief die Darlehnsgewährung der Hypothekenbanken im engsten Zusammenhang mit der Bewegung der jährlichen Pfandbriefemissionen. Für den Kausalzusammenhang beider Vorgänge ist es kennzeichnend, daß der Hypothekenzugang in seinen Höhepunkten die gleichzeitigen Emissionsbeträge regelmäßig, z. T. wesentlich, zu überschreiten pflegte. Der Spitzenbetrag, der zunächst im wesentlichen aus dem eigenen Kapital der Banken genommen werden mußte, wurde dann in den folgenden Jahren bei rückläufigem Hypothekengeschäft durch entsprechend vorsichtige Neuausleihungen zum großen Teil wieder eingespart. Somit dürfte der Anlaß zu der periodisch wiederkehrenden Einschränkung der Hypothekenausleihungen regelmäßig von der unzureichenden Möglichkeit neuer Pfandbriefemissionen ausgegangen sein.

Die Erklärung hierfür ergibt sich aus der Bewegung der Zinssätze. In Jahren stärker steigender Zinssätze am Geldmarkt pflegte das Interesse des Publikums an langfristigen Anlagen überhaupt und Neuanlagen im besonderen zurückzugehen. Die Hypothekenbanken suchten dieser Erscheinung jeweils durch eine Heraufsetzung des Emissionszinsfußes für ihre Pfandbriefe zu begegnen. Wie aus dem Schaubild hervorgeht, hat diese auch um 1890 ausgereicht, um einen stärkeren Rückgang der Neuemissionen zu verhindern. Die Steigerung der Geldsätze um die Jahre 1900, 1907 und 1913 führte jedoch jeweils zu einem beträchtlichen Sinken der Emissionsbeträge. Dies hat offensichtlich seinen Grund in dem aus den Gepflogenheiten des Hypothekengeschäfts hergeleiteten Festhalten der Hypothekenbanken an einem Höchstzinsfuß von 4 v. H. Dieser wurde im Jahre 1907 zum erstenmal seit der um 1885 beendeten Periode hoher Zinssätze für einen Teil der Neuemissionen überschritten.

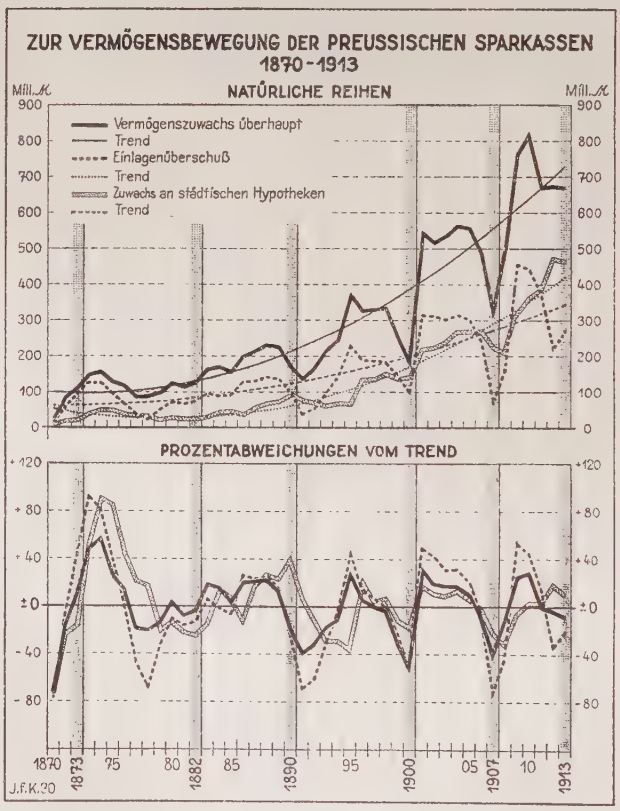
Erst die starke Verknappung am Geld- und Kapitalmarkt in den Jahren 1912 bis 1913 führte wieder zu einem weiteren Übergang zum $4^1/_2$prozentigen Pfandbrieftyp. Trotzdem erreichte der Neuemissionswert im Jahre 1913 einen nie gekannten Tiefstand. (Vgl. hierzu die Ausführungen auf S. 32.)

In der Regel stieg demnach die Hypothekengewährung durch die Hypothekenbanken während der Depressionsjahre an, erreichte ihre Höhepunkte jeweils gegen Mitte bzw. Ende des Aufschwungs und ging während Hochspannung und Krisis stark zurück.

Dabei erwies es sich in den Zeiten daniederliegender Emissionstätigkeit als eine entscheidende Schwäche der Hypothekenbanken, daß sie über sonstige nennenswerte Kapitalquellen nicht verfügten. Die einzigen Zahlungen, die regelmäßig und zwangsläufig bei ihnen eingingen, nämlich die Zinszahlungen oder auch Tilgungen ihrer Schuldner, mußten von ihnen zur Zinszahlung auf ihre umlaufenden Pfandbriefe bzw. zu Rückkäufen im Verhältnis der Tilgung weitergegeben werden.

b. Die öffentlichen Sparkassen.

Der jährliche Überschuß der Spareinlagen über die Rückforderungen unterlag vor dem Krieg ähnlichen Konjunkturschwankungen wie der Pfandbriefabsatz[1]). Während der Depression stieg er stark an und ging in der Regel während des Aufschwungs langsam, während Hochspannung und Krisis stärker wieder zurück.



Wenn diese Schwankungen nicht — wie bei den Hypothekenbanken — zu einer entsprechenden Bewegung in der Ausleihtätigkeit der Sparkassen am Hypothekenmarkt führten, so hatte das einen zweifachen Grund. Einmal stellte ihnen ihre Gepflogenheit, den jährlichen Zinsertrag der ihnen zur Anlage anvertrauten Sparkapitalien den Sparern nicht in bar auszuzahlen, sondern auf Sparkonto gutzubringen, einen von der Konjunktur ziemlich unabhängigen Betrag laufend zur Neuanlage zur Verfügung. Mit dem Anwachsen der bei den Sparkassen konzentrierten Vermögensbestände gewann aber diese Kapitalquelle gegenüber den mit der Konjunktur schwankenden Einlagenüberschüssen immer mehr an Bedeutung. Im Durchschnitt der Jahre 1908 bis 1913 stand einem jährlichen Einlagenüberschuß der deutschen Sparkassen in Höhe von 435 Mill. ℳ ein Vermögenszuwachs in Höhe von 975 Mill. ℳ, d. h. ein jährlicher Neuanlagefonds aus laufendem Kapitalertrag in Höhe von bereits 540 Mill. ℳ gegenüber.

Dazu kam zweitens — wieder im Gegensatz zu der Stellung der Hypothekenbanken als reiner Hypothekenvermittler — die den Sparkassen als Vermögensverwaltern innerhalb gewisser Grenzen zustehende Wahlfreiheit der Art der Anlage. Für diese kamen in erster Linie neben der Gewährung städtischer und auch landwirtschaftlicher Hypotheken der Anlagekauf

[1]) Vgl. Vierteljahrshefte zur Konjunkturforschung, 1. Jg., Heft 1, S. 20 und Heft 4, S. 14.

mündelsicherer Wertpapiere und die Gewährung von Kommunaldarlehen in Betracht. Diesen Hauptposten pflegte sich die Anlagetätigkeit der Sparkassen — sehr zum Vorteil des städtischen Hypothekengeschäfts — je nach der Lage des Kapitalmarkts in verschiedener Weise zuzuwenden. So betrug in den letzten Jahrzehnten vor dem Kriege der Anteil der städtischen Hypotheken an der gesamten jährlichen Neuanlage der preußischen Sparkassen während der Kapitalflüssigkeit in den Depressionsjahren etwa 40 v.H. und stieg während der allgemeinen Kapitalknappheit in den Hochspannungs- und Krisenjahren bis zu rund 80 v.H. an.

Das Zusammenwirken beider Faktoren führte dazu, daß die ursprüngliche Konjunkturbewegung des Einlagenüberschusses sich auf die Gewährung städtischer Hypotheken durch die Sparkassen nicht nur in wesentlich abgeschwächtem Grad, sondern auch in abgeändertem Rhythmus übertrug. Während die überschüssig eingezahlten Summen — ähnlich wie die Ausleihungen der Hypothekenbanken — schon in den ersten Aufschwungsjahren zurückzugehen pflegten, bewahrten die auf städtische Grundstücke gewährten Hypothekendarlehen der Sparkassen ihre Höhe bis gegen Ende der Aufschwungsperiode, gelegentlich sogar noch in die Zeit der Hochspannung oder gar Krisis hinein. Dabei überstiegen die ausgeliehenen Beträge den jährlichen Einlagenüberschuß während Aufschwungsende, Hochspannung und Krisis z. T. recht beträchtlich. Im Durchschnitt der Jahre 1912 bis 1913 stand z. B. bei den preußischen Sparkassen einer Mehreinlage von 244 Mill. ℳ eine Neuausleihung auf städtische Hypotheken in Höhe von 467 Mill. ℳ gegenüber.

Die Größe der Konjunkturschwankungen bei der Vermögensentwicklung der preußischen Sparkassen in den Jahren 1887—1913.

Gegenstand	Schwankungen in v.H. des Trend			
	periodisch		jährlich	
	Grenzfälle	Mittel	Grenzfälle	Mittel
Einlagenüberschuß ..	89–130	111,9	1–103	29,9
Vermögenszuwachs im ganzen	37– 89	76,3	0– 89	19,1
Neuanlage in städtischen Hypotheken	32– 82	51,4	0– 53	13,9

Wie sehr die Stärke der Konjunkturschwankungen der dem Wohnungsbau zufließenden Sparkassenkredite durch den Einfluß von Zinseinbehaltung und wechselnder Anlage des Sparkassenvermögens gemildert wurde, geht aus der nebenstehenden Übersicht hervor.

c. Die privaten Versicherungsunternehmungen.

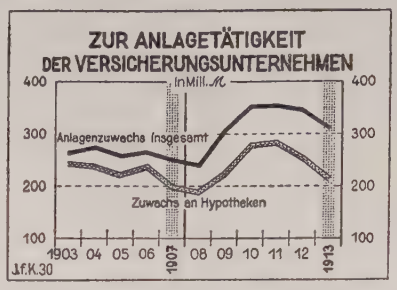
Die drittbedeutendste Kapitalquelle für den städtischen Immobiliarkredit vor dem Krieg — im Durchschnitt der Jahre 1908 bis 1913 standen die Hypothekendarlehen der Sparkassen bereits an erster, diejenigen der Hypothekenbanken an zweiter Stelle — waren die Prämienreservefonds der privaten Versicherungsunternehmungen. Sie stellten Vermögensansammlungen dar, die bis zum Zeitpunkt vertragsgemäßer Auszahlung an die Versicherten von den Versicherungsgesellschaften zinstragend angelegt wurden. Je nach dem Charakter des Versicherungsgeschäfts waren die Art der Anlage sowie ihre zahlenmäßige Bedeutung für die einzelnen Zweige der Privatversicherung verschieden.

Die Kapitalanlagen der deutschen Versicherungsunternehmungen unter Reichsaufsicht Ende 1912 (Bilanzwerte).

Versicherungshauptzweig	Insgesamt	Davon Hypotheken		Von 1 000 ℳ der Kapitalanlage kommen auf							
				Grundbesitz	Hypotheken	Darlehen an öffentl. Körperschaften	Wertpapiere	Darlehen auf Wertpapiere	Darlehen auf Policen	Wechsel	Sonstige Anlagen
	Mill. ℳ		v.H.	ℳ							
Lebensversicherung	5 334	4 476	91,5	18	840	42	26	—	73	1	—
Unfall- und Haftpflichtversicherung	222	132	2,7	90	593	85	213	2	10	7	—
Viehversicherung	4	1	0,0	59	198	2	741	—	—	—	—
Hagelversicherung	18	3	0,1	23	162	1	740	12	—	58	4
Feuerversicherung	412	217	4,4	86	528	26	324	8	13	10	5
Glasversicherung	12	9	0,2	110	773	—	116	1	—	—	—
Rückversicherung.....	215	52	1,1	26	242	—	724	3	—	5	—
Insgesamt	6 216	4 890	100,0	26	787	41	79	1	64	2	—

Von den bis zum Jahre 1912 von den Versicherungsgesellschaften überhaupt gewährten Hypothekendarlehen entfielen somit rund 92 v.H. auf die Lebensversicherung, 4 v.H. auf die Feuerversicherung und weitere 3 v.H. auf die Unfall- und Haftpflichtversicherung. Für

die jährliche Bewegung der dem städtischen[1]) Immobiliarkredit durch die Versicherungsgesellschaften zufließenden Beträge war demnach die Kapitalbewegung bei den Lebensversicherungsgesellschaften ausschlaggebend.



Der jährliche Zuwachs im Hypothekenbestand der Versicherungsgesellschaften wies um 1907 und 1913 anscheinend konjunkturbedingte Rückgänge auf. Wie das Schaubild zeigt, waren diese in der Hauptsache durch eine entsprechende Bewegung der gesamten Anlagetätigkeit der Versicherungsunternehmungen bedingt. Etwaigen Verschiebungen in der Art der Anlage kam daneben nur untergeordnete Bedeutung zu.

Zur Klarstellung des ursächlichen Zusammenhangs der Anlageschwankungen mit den Schwankungen der Industriekonjunktur reichte das für die Jahre 1903 bis 1913 vorhandene statistische Material nicht aus. Aus den über die Geschäftsergebnisse der Lebensversicherungsgesellschaften vorliegenden Angaben geht jedoch hervor, daß die jährlichen Zuweisungen zu den Prämienreserven in ihrer Bewegung fast unverändert dem Überschuß der Prämieneinnahmen über die Zahlungen für Versicherungsfälle entsprachen. Der Ertrag der Kapitalanlagen, die Unkosten und der Geschäftsüberschuß zeigten daneben eine gleichmäßig ansteigende Entwicklung. Da die Schwankungen der Auszahlungsbeträge bei der Lebensversicherung in erster Linie konjunkturfremden Einflüssen unterlegen haben dürften, würden somit regelmäßige Konjunkturschwankungen in der Hypothekengewährung der Versicherungsgesellschaften entsprechende Schwankungen in den Prämieneinnahmen bei der Lebensversicherung zur Voraussetzung gehabt haben müssen. Diese aber konnten nur durch ein konjunkturelles Schwanken der Zahl der jährlichen Neuabschlüsse bedingt sein, worin zutreffendenfalls ein interessanter Parallelvorgang zur Konjunkturbewegung der Sparkassenmehreinlagen zu erblicken wäre.

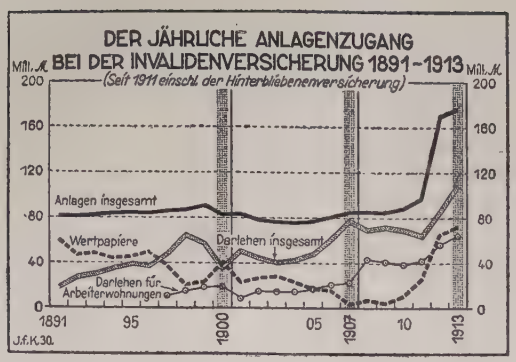
d. Die öffentlichen Versicherungsanstalten (Sozialversicherung).

Von den Zweigen der Sozialversicherung folgten die Kranken- und auch die Unfallversicherung bei ihrer Beitragserhebung im wesentlichen dem Prinzip der laufenden Schadendeckung. Soweit sie Einnahmeüberschüsse anlegten, dienten die Anlagen direkt dem Zweck und den Aufgaben der Versicherung. Dagegen sammelten sich bei der Invaliden- (ab 1911 auch bei der Hinterbliebenen- und Angestellten-) Versicherung, ihrem Charakter als Versicherungszweige mit Zukunftsleistung entsprechend, Reservefonds an, die zur langfristigen Allgemeinanlage geeignet waren. Die jährlich verfügbaren Summen unterlagen nur geringen Schwankungen und betrugen bei der Invalidenversicherung allein rund 90 Mill. ℳ, bei allen drei Versicherungszweigen zusammen aber rund 240 bis 250 Mill. ℳ.

Die Statistik der Invaliden- (ab 1911 einschließlich der Hinterbliebenen-) Versicherung für die Jahre 1891 bis 1913 läßt hinreichend erkennen, daß Konjunktureinflüsse auf die Anlagetätigkeit der Versicherungsanstalten nicht bestanden haben. Dennoch vermochten die von ihnen ausgeliehenen Summen die Konjunkturbewegung auf dem Markt für städtische Hypotheken nicht wesentlich zu mildern, da diesem nur ein Teil ihrer Gesamtanlagen zuzufließen pflegte.

Von den beiden Hauptanlageposten, den Wertpapieren und den Darlehen, verlor die Neuanlage in Wertpapieren seit Bestehen der Versicherung beständig an Bedeutung und nahm erst kurz vor Kriegsausbruch wieder zu, im Zusammenhang mit einer vom Reichsversicherungsamt im Jahr 1910 erhobenen Forderung auf Erhöhung der Anlagezinsen bei den Versicherungsanstalten. Die Darlehnsgewährung aber bezweckte nicht so sehr eine hohe Verzinsung der Vermögensrücklagen, sondern war viel-

[1]) Nach Mitteilungen des Reichsaufsichtsamts für Privatversicherung waren mehr als 99 v.H. der von den Versicherungsgesellschaften beliehenen Hypotheken auf städtische Grundstücke eingetragen.



mehr einem großzügigen Wohlfahrtsprogramm eingeordnet, mit dem die Versicherungsanstalten ihren Zwecken am besten zu dienen glaubten. So flossen auch die von ihnen gewährten Wohnungsbaukredite im wesentlichen nicht dem allgemeinen Markt für städtische I. Hypotheken zu, sondern wurden zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens zu billigem Zins[1]) an Baugenossenschaften, einzelne Versicherte, Gemeindeverbände und auch Arbeitgeber ausgeliehen.

Ende 1913 waren vom Gesamtvermögen der Versicherungsträger in Höhe von 2106 Mill. ℳ angelegt in

Wertpapieren	744	Mill. ℳ
Darlehen	1226	» »
Grundstücken	97	» »
Mobilien	8	» »
Bargeld	31	» »
Zusammen	2106	Mill. ℳ.

Davon waren für gemeinnützige Zwecke aufgewendet:

I. Darlehen:

Arbeiterwohnungsfürsorge	483	Mill. ℳ
Landwirtschaftlicher Kredit	120	» »
Kranken- u. Invalidenpflege (Anstaltsbau u. a.)	133	» »
Gesundheitspflege (Volksbäder u. a.)	181	» »
Volksbildung, Erziehung u. Unterricht	93	» »
Sonstige Wohlfahrtszwecke	154	» »
Zusammen	1164	Mill. ℳ
davon waren bis Ende 1913 zurückgezahlt	180	» »
Bestand Ende 1913	984	Mill. ℳ
II. Eigene Veranstaltungen zur Kranken- und Invalidenpflege	80	» »
Gemeinnützige Anlagen zusammen Ende 1913	1064	Mill. ℳ.

Im Durchschnitt der Jahre 1901 bis 1913 flossen der Arbeiterwohnungsfürsorge aus dem Vermögen der Landesversicherungsanstalten und der ihnen gleichgestellten Sonderanstalten jährlich Darlehen in Höhe von 31 Mill. ℳ zu; und zwar waren vor 1908 durchschnittlich jährlich 20 Mill. ℳ ausgeliehen worden, ab 1908 rund 40 Mill. ℳ und ab 1912 (einschl. der Mittel der Hinterbliebenenversicherung) rund 60 Mill. ℳ. Dazu kamen (ebenfalls ab 1912) weitere rund 15 Mill. ℳ städtischer Hypotheken der Reichsversicherungsanstalt für Angestellte.

Für die gemeinnützige Bautätigkeit waren die Träger der Sozialversicherung demnach die bedeutendsten Geldgeber, wenn ihnen auch im Rahmen der gesamten Wohnungsbaufinanzierung in der Vorkriegszeit noch eine nur untergeordnete Rolle zukam.

6. Die Finanzierung im ganzen. Zusammenfassende Analyse der Dynamik des Wohnungsbaus.

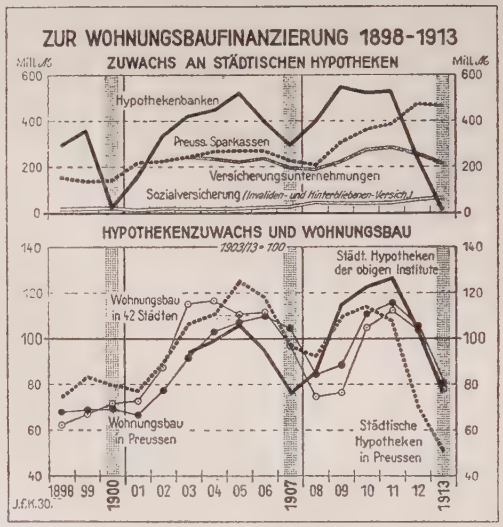
Wie gezeigt wurde, hatte die industrielle Konjunkturbewegung für die drei Hauptquellen des organisierten Wohnungsbaukredits, nämlich die Hypothekengewährung durch die Hy-

[1]) 3 und $3^1/_2$ v.H., seit einem Rundschreiben des Reichsversicherungsamts vom Jahr 1910 grundsätzlich $3^1/_2$ v.H. und darüber.

pothekenbanken, durch die öffentlichen Sparkassen und durch die Versicherungsgesellschaften, eine verschiedene Bedeutung.

Die Ausleihtätigkeit der Hypothekenbanken (mit ihnen in der Regel auch der öffentlich-rechtlichen Realkreditinstitute) stand dadurch im engsten Zusammenhang mit dem Wechsel der allgemeinen Kapitalmarktverhältnisse, daß das erforderliche Kapital jeweils erst durch die Emission neuer Pfandbriefe am offenen Markt beschafft werden mußte.

Die übrigen genannten Institute betrieben die Baufinanzierung nur als eine von mehreren Anlagearten für ein bei ihnen zu verschiedenem Zweck sich ansammelndes Vermögen. Bei den Sparkassen war die (sichere) Anlage immerhin noch Primärzweck der Vermögensansammlung. Bei den Versicherungsinstituten, den privaten wie den öffentlichen, war sie eine Folge der zur Durchführung des Versicherungsvorgangs (Versicherungsleistung in der Zukunft) erforderlichen Bildung von Kapitalreserven. Beide Institute waren — im Gegensatz zu den Hypothekenbanken — bei der Bestimmung ihres Anlagezinsfußes von den Zinsschwankungen am offenen Markt weitgehend unabhängig. Wenn auch die bei ihnen jährlich neu eingezahlten Vermögensteile bestimmten Konjunktureinflüssen unterlagen, so wurden diese für ihre Ausleihtätigkeit am Hypothekenmarkt dadurch gemildert, daß Sparkassen und Versicherungsinstitute einmal ihre laufenden Vermögenserträgnisse weiter mit verwalteten und zweitens innerhalb gewisser Grenzen in der Art der Anlage wechseln konnten.



Wie das Schaubild zeigt, waren die Schwankungen in der Ausleihtätigkeit der Hypothekenbanken für die Schwankungen der Wohnungsbaufinanzierung im ganzen von entscheidender Bedeutung, ohne diesen jedoch ständig parallel zu laufen.

Vergleicht man die von den oben untersuchten Instituten zusammen jährlich auf städtische Grundstücke neu ausgeliehenen Beträge in ihrer Bewegung mit dem jährlichen Zuwachs an städtischen Hypotheken überhaupt in Preußen, so ergeben sich mehrfach beträchtliche Abweichungen. Diese waren nur zum Teil darauf zurückzuführen, daß bei den städtischen Hypotheken im ganzen der Anteil der zu andern als Wohnbauzwecken aufgenommenen Hypothekarkredite wesentlich größer war als bei den Institutskrediten. Der Hauptgrund war in bestimmten Umleihungsvorgängen innerhalb der Wohnungsbauhypotheken selbst zu sehen.

So ergibt ein Vergleich mit der Wohnungsproduktion, daß im Jahr 1908 die gegenüber 1907 verstärkte Hypothekengewährung der Institute nicht auch gleichzeitig eine Zunahme der Gesamtfinanzierung bedeutete. Vielmehr dürften die damals ausgeliehenen Summen zu einem beträchtlichen Teil zur verspäteten Ablösung von »kurzfristigen«, von anderer Seite gegebenen Hypothekendarlehen verwandt worden sein. D. h. aber, daß der Zwischenfinanzierung durch prolongierte Baugeld- oder sonstige »nicht feste« Hypotheken mindestens gelegentlich auch schon vor dem Krieg eine nicht nur rein finanzierungstechnische, sondern auch konjunkturelle Bedeutung zukam. Die Mittel zu einer gelegentlichen Ausdehnung der vorläufigen Baufinanzierung über eine Bausaison hinaus dürften dabei vor allem von den auf S. 24 als Geldgeber für Baugeld- und II. Hypotheken genannten Personenkreisen hergegeben worden sein.

Wenn sich das Hypothekengeschäft der Institute in den letzten Jahren vor dem Krieg günstiger entwickelte als der Gesamtzugang an städtischen Hypotheken, so war darin ein Zeichen zunehmender Umschuldung von privaten zu Institutsdarlehen auf dem Hypothekenmarkt zu erblicken. Umleihungen fälliger Hypothekarkredite wurden besonders in Zeiten ungewisser Vermietungsaussichten der Beleihung von Neubauten vorgezogen. Anderseits reizte die bei Neubauhypotheken in der Regel höhere Verzinsung in Jahren günstiger Wohnungsmarktlage zu einem bevorzugten Aufsuchen erstmaliger fester Beleihungen [1]).

[1]) Vgl. Geschäftsbericht des Reichsaufsichtsamts für Privatversicherung für 1909, S. 33.

Bei der seit Mitte der neunziger Jahre des vorigen Jahrhunderts festzustellenden entscheidenden Beeinflussung der Wohnungsbaufinanzierung durch die Konjunkturschwankungen in der Ausleihtätigkeit der Hypothekenbanken ergibt sich nun aber auch aus den Zusammenhängen zwischen Hypothekenbankgeschäft und Zinsbewegung die volle Erklärung für die Konjunkturschwankungen des Wohnungsbaus vor dem Kriege. (Vgl. zum Folgenden das Schaubild auf S. 25: Hypothekenbankgeschäft und Zinsbewegung.)

Bei der Untersuchung der Mietpreisbewegung (S. 19 ff.) hatte sich ergeben, daß die Wohnungsproduktion bis gegen 1900 im wesentlichen durch den Wechsel örtlicher Spannungs- und Entspannungserscheinungen auf dem Wohnungsmarkt reguliert wurde. Danach begann sich ein allgemeiner konjunktureller Rhythmus im Wohnungsbau einzuspielen, dessen Auftreten in der nunmehr verkürzten Dauer der Konjunkturwellen seine vorläufige Erklärung fand. Aus der Geschäftsentwicklung der Hypothekenbanken wird nunmehr sein Wesen deutlich.

Bis gegen Mitte der neunziger Jahre bewegte sich der durchschnittliche Emissionszinsfuß für Hypothekenpfandbriefe über den Sätzen für kurzfristige Anlagen vergleichbarer Qualität (Primawechsel: Privatdiskont). Damals hatte eine seit Anfang der siebziger Jahre über mehrere Konjunkturzyklen hinweg andauernde depressive Grundtendenz[1]) in der deutschen Wirtschaftsentwicklung zu einer allmählichen Senkung des Zinsniveaus um etwa 1 v. H. geführt, der sich auch die Durchschnittsverzinsung der neu emittierten Pfandbriefe angeschlossen hatte. Während der Dauer dieser tendenziellen Zinssenkung kam eine nennenswerte konjunkturelle Spannung in der Bewegung der Pfandbriefemissionen nicht zum Ausdruck. Die Tendenz zur Zinsermäßigung mußte aber damals hemmend auf die Planung von Wohnungsneubauten einwirken. So war das Zutagetreten eines offenbaren örtlichen Wohnungsmangels (mit niedriger Leerwohnungsziffer und fühlbar gestiegenen Mieten) für das Ingangkommen örtlich erhöhter Wohnungsproduktion erforderlich, und diese wiederum fand erst bei ebenso offenbaren Anzeichen des Wohnungsüberflusses (hoher Leerwohnungsvorrat, gesunkene Miete) ihr Ende. Erst 1890, als der Berliner Marktdiskontsatz den durchschnittlichen Emissionszins zum erstenmal überstieg, erfolgte ein merklicher Rückgang der Emissionen, der aber damals durch den Übergang vom $3^1/_2$- zum 4prozentigen Pfandbrieftyp rasch überwunden wurde. Während der folgenden Wirtschaftsdepression wurde dann auch dieser Schritt wieder rückgängig gemacht.

Um die Mitte der neunziger Jahre erfolgte — bei erhöhter Goldproduktion[2]) — der Umschwung von der depressiven zur ansteigenden wirtschaftlichen Grundtendenz. Sie war auf dem Geldmarkt nicht nur durch eine nunmehrige Erhöhung des durchschnittlichen Zinsniveaus — bis 1913 um etwa $1^1/_2$ % —, sondern dazu durch eine auffallende Verschärfung der Konjunkturschwankungen gekennzeichnet. Die langandauernde Tendenz zum Wirtschaftsanstieg verstärkte allgemein die jeweiligen konjunkturellen Anstiegsneigungen und führte so jeweils zu stärkeren Auftriebserscheinungen, aber auch ebenso zu schärferen Reaktionen und damit zu der seit 1900 feststellbaren, bereits mehrfach erwähnten Verkürzung der Konjunkturwellen überhaupt.

Der tendenzielle Anstieg der Geldzinssätze veränderte die Stellung der Hypothekenbanken von Grund auf. Dem Sinken des Marktdiskonts war die Pfandbriefverzinsung ohne Schwierigkeiten nachgefolgt. Dabei blieben beide Zinssätze, von seltenen Ausnahmen abgesehen, außer Fühlung. Der erneuten Erhöhung des Zinsniveaus paßte sich der Emissionszinsfuß der Hypothekenbanken jedoch nur zögernd und unvollständig an. Dadurch ergab sich aber eine gewisse Niveauüberlagerung für beide Zinskategorien, die mit einem nunmehr ständigen Wettbewerb zwischen lang- und kurzfristigen Anlagen auf dem offenen Markt gleichbedeutend

[1]) Vgl. Wagemann, Konjunkturlehre, Eine Grundlegung zur Lehre vom Rhythmus der Wirtschaft, S. 69 ff.: Die langen Wellen der Wirtschaft.

[2]) Vgl. Sombart, Der moderne Kapitalismus, Bd. III, 2, S. 564, und Cassel, Theoretische Sozialökonomie, 4. Aufl., S. 417 ff.

war. Erst aus dieser Kollision der Leihgeldmärkte entstand etwa seit 1895 die in ihrem Verlauf oben dargestellte typische Konjunkturbewegung der Wohnungsproduktion.

Solange sich die Pfandbriefverzinsung ständig über den entsprechenden Sätzen des Geldmarkts bewegt hatte, war die Größe der Hypothekennachfrage für den jährlichen Umfang des Hypothekenbankgeschäfts maßgebend gewesen. Mit der Annäherung beider Zinssätze geriet der jährliche Emissionserfolg der Hypothekenbanken in direkte Abhängigkeit von den Schwankungen der Geldmarktlage. Ging in Jahren konjunktureller Geldmarktverknappung der Marktdiskont über den Emissionszinsfuß hinaus, so wurde die Unterbringung neuer Pfandbriefe stark erschwert, gelegentlich fast unmöglich. Die Folge war eine Zusammendrängung der Pfandbriefemissionen und damit auch der durch sie finanzierten Wohnungsbautätigkeit auf die Jahre niedriger Geldzinssätze, also vor allem auf die Konjunkturphasen der Depression und des beginnenden Aufschwungs.

Wenn die Emissions- und Ausleihtätigkeit in den Jahren guten Pfandbriefabsatzes ausgereicht hätte, um trotz des Emissionsausfalls in andern Jahren den im Laufe eines geschlossenen Konjunkturzyklus insgesamt entstehenden Hypothekenbedarf voll zu befriedigen, so wären die Konjunkturschwankungen des Hypothekenbankgeschäfts nur von Vorteil für den Baumarkt gewesen. Wie das Schaubild (S. 25) veranschaulicht, war die Fühlungnahme mit den Zinssätzen des Geldmarkts gleichbedeutend mit der billigsten Befriedigung des Hypothekenbedarfs nach Maßgabe der wirtschaftlichen Möglichkeiten. Die Unabhängigkeit des Pfandbriefgeschäfts von den Schwankungen der Industriekonjunktur vor 1895 war nur dadurch möglich gewesen, daß der Zinsfuß für Hypothekenpfandbriefe und damit die Verzinsung der städtischen Hypotheken höher gehalten worden war als notwendig. So ergab sich für den Wohnungsbau die bemerkenswerte Tatsache, daß seine Einbeziehung in den Rhythmus der industriellen Konjunkturbewegung, äußerlich scheinbar ein Zeichen beginnender Wirtschaftsverluste, in Wirklichkeit grundsätzlich, mindestens in Hinsicht auf die Kosten der Finanzierung, den Beginn rationeller Wirtschaftsweise bedeutete.

Der innere Widerstand der Hypothekenbanken gegen die Heraufsetzung ihres Emissionszinsfußes entsprang der Rücksicht auf den Mietertrag. Da dieser neben den Kosten der laufenden Verwaltung und Instandhaltung des Hauses auch noch die volle laufende Verzinsung und Amortisation des Gebäudekapitals (Eigenvermögen und Hypotheken) enthalten mußte, um die Kapitalanlage in Miethäusern rentabel zu gestalten, bedeutete jede Erhöhung des Kapitalzinses die Notwendigkeit einer entsprechenden Mietsteigerung. Da die Wohnungsmiete vor dem Kriege im Durchschnitt etwa 7 v. H. des Gebäudewerts zu betragen pflegte[1]), entsprach einer Erhöhung der durchschnittlichen Verzinsung des Gebäudekapitals um 1 % p. a. eine Mieterhöhung etwa um ein Siebentel oder um rund 14 v. H. der bisherigen Miete.

Mietsteigerungen um 7 oder gar 14 v. H., die eine Zinserhöhung um $^1/_2$ bzw. 1 % gerechtfertigt hätten, lagen, wie das Beispiel Hamburgs zeigte, für einen Zeitraum von mehreren Jahren durchaus im Bereich der Möglichkeit. Allerdings durften sie nur dann zu einer Heraufsetzung der Hypothekenzinsen veranlassen, wenn sie von Dauer waren. Nach den früheren Feststellungen wäre das der Fall gewesen, wenn man annehmen konnte, daß die Versorgung mit Hypotheken zu dem erhöhten Zinsfuß den Wohnungsmarkt etwa für die Dauer des nächstfolgenden Konjunkturzyklus letztlich im Gleichgewicht halten würde. Gleichgewichtslage oder sich ausgleichende Schwankungen um die Gleichgewichtslage waren ja — abgesehen von den Auswirkungen einer Grundrentensteigerung auf die Miete — die Voraussetzung gleichbleibender Miethöhe. So war die Beurteilung der Tragbarkeit einer Zinserhöhung für die Hypothekenbanken letzten Endes von den Erwartungen hinsichtlich der durch sie ausgelösten Verstärkung des Pfandbriefabsatzes abhängig.

[1]) Vgl. Geschäftsbericht des Reichsaufsichtsamts für Privatversicherung für 1909, S. 33. — Strehlow, Die Boden- und Wohnungsfrage, S. 93. — Mildschuh, Mietzinse und Bodenwerte in Prag, S. 103. — Voigt-Geldner, Die Mietkaserne, S. 214.

Wurden die Emissionsmöglichkeiten jeder Zeit voll ausgenutzt — und die tendenziell zunehmende Spannung auf dem Wohnungsmarkt während des letzten Jahrzehnts vor dem Kriege macht diese Annahme für die damalige Zeit wahrscheinlich —, so bezeichnete der jeweils »richtige« oder auch »natürliche« Emissionszinsfuß für Hypothekenpfandbriefe dasjenige Zinsniveau, zu dem, von sich ausgleichenden jährlichen Schwankungen abgesehen, der Hypothekenbedarf für eine Reihe von Jahren voraussichtlich volle Deckung finden würde. Der so langfristig gebotene, »natürliche« Emissionszinsfuß mußte als unterschritten gelten, sobald sich die Kapitalversorgung am Hypothekenmarkt über ihre Konjunkturschwankungen hinweg als unzureichend erwies. Diese Tatsache aber fand ihren zahlenmäßigen Ausdruck in einer tendenziellen Abnahme der Leerwohnungsbestände bei anziehenden Mietpreisen. Umgekehrt ließen tendenziell zunehmende Leerwohnungsziffern bei sinkender Wohnungsmiete auf einen übernormal hohen Emissionszinsfuß schließen. Im ersten Fall war somit die Heraufsetzung des Zinsfußes geboten, im zweiten Fall eine Ermäßigung.

Im letzten Jahrzehnt vor dem Krieg deuteten alle Zeichen auf einen zu niedrigen Emissionszins (einschl. Erhöhungen durch die Ausgabe von Pfandbriefen unter pari) hin. Wie das Schaubild auf S. 16 zeigt, war der Leerwohnungsbestand im Durchschnitt für 15 Städte über Konjunkturschwankungen hinweg ständig zurückgegangen. Die Mieten wiesen, nach dem Beispiel Hamburgs zu schließen, ebenfalls steigende Tendenz auf. Außerdem zeigt aber schon der Vergleich des Emissionszinsfußes mit dem Marktdiskont, daß seine Erhöhung nach 1900 der fortschreitenden Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus nicht entsprochen haben dürfte. So war bei Kriegsausbruch die Zuwendung zu höher verzinslichen Pfandbrieftypen nicht mehr länger zu vermeiden. Das lange Festhalten am 4 prozentigen Typ muß, nach dem Gesagten, als die wesentliche Ursache für die damals allgemein empfundenen Schwierigkeiten am Wohnungsbaumarkt angesehen werden, wie sie infolge konjunktureller Verschärfung besonders deutlich in den Jahren 1912 und 1913 zum Ausdruck kam.

Grundsätzlich nahmen die Hypothekenbanken für den Markt der städtischen Hypotheken eine ähnliche Stellung ein wie die Reichsbank für den Geldmarkt. Wie der Reichsbankdiskont die Versorgung mit Geldkrediten regulierte, so war die Festsetzung der Emissionszinssätze durch die Hypothekenbanken seit ihrer Fühlungnahme mit den Geldmarktsätzen für eine reichliche oder knappe Versorgung mit Hypothekarkrediten maßgebend. Dabei war ein grundsätzlicher Unterschied in der Regulierungstätigkeit beider Institute von Bedeutung. Eine Erhöhung des Reichsbankdiskonts hemmte die Kreditnachfrage und wirkte so auf eine Verringerung des Kreditvolumens hin; eine Erhöhung des Emissionszinsfußes aber förderte das Kreditangebot und führte so zu einer Zunahme des Hypothekengeschäfts. Hieraus ergibt sich aber, daß sich die Darlehnsuchenden auf dem Baumarkt — bei ihrer geschilderten Zusammensetzung (vgl. S. 23) verständlich — im allgemeinen durch Veränderungen des Hypothekenzinses nur wenig in ihren Dispositionen beeinflussen ließen. Die Initiative zur Beurteilung der Tragbarkeit oder Nichttragbarkeit einer Hypothekenzinserhöhung ging vielmehr von den geldgebenden Instituten aus. Im Interesse der Sicherheit ihrer Zinseingänge waren diese darauf bedacht, Hypotheken nicht zu höheren Zinssätzen auszuleihen, als es der voraussichtliche Mietertrag rechtfertigte. Hierin aber lag die privatwirtschaftliche Erklärung für die Politik der Niedrighaltung von Hypotheken- und Emissionszinsfuß durch die Hypothekenbanken.

Das vorstehend wiedergegebene Bild der Wohnungsbaufinanzierung bedarf noch einer zweifachen Korrektur. Einmal dürften die von den Hypothekenbanken vermittelten Hypothekarkredite im Rahmen ihrer konjunkturellen Gesamtbewegung je nach der örtlichen Besonderheit der Wohnungsmarktlage auch unter örtlich verschiedenen Schwankungen verteilt worden sein. Zweitens war der Anteil der Hypothekenbanken an der gesamten Wohnungsbaufinanzierung in den einzelnen Gebieten verschieden. Abgesehen von der Beleihungstätigkeit selbständiger, genossenschaftlicher oder öffentlicher Bodenkreditinstitute mit speziell ört-

lichem Wirkungskreis, dürften allgemein in kleineren Städten die Hypothekarkredite der Sparkassen stärker im Vordergrund gestanden haben, während Hypothekenbanken wie auch Versicherungsunternehmungen die Beleihung großstädtischer Objekte bevorzugten. Bei dem anders gearteten Charakter der Sparkassenbeleihungen dürfte hierin der Hauptgrund für die geringeren Konjunkturschwankungen des Wohnungsbaus in den Kleinstädten zu sehen sein.

So war der Zusammenhang zwischen Zinsbewegung, Wohnungsmiete und Wohnungsproduktion elastischer, als bisher unter Voraussetzung starrer Wohnungsmieten allgemein angenommen wurde. Das Wesen der Reaktionserscheinungen im Zusammenwirken der drei Wirtschaftsvorgänge dürfte durch die vorliegende Untersuchung hinreichend geklärt sein. Damit besteht aber auch die Möglichkeit, unter Berücksichtigung der im Wohnungsbau vor sich gegangenen wesentlichen strukturellen Veränderungen ein Bild des gegenwärtig geltenden Zusammenhangs zwischen Wohnungsbau und Industriekonjunktur aufzuzeigen (vgl. S. 57ff.). Über die untergeordnete, wenn auch selbständige Bedeutung der Baukostenschwankungen vgl. S. 51.

II. Der gewerbliche Bau.

1. Der gewerbliche Bau im ganzen.

a. Grundsätzliches.

Die gewerbliche Bautätigkeit unterscheidet sich vom Wohnungsbau hinsichtlich der Voraussetzungen für ihre Konjunkturbewegung in zweifacher Weise. Während einmal Nachfrage und Angebot von Wohnungen im wesentlichen von zwei verschiedenen Personengruppen ausgingen und, jede für sich, selbständigen Konjunktureinflüssen folgten, handelt es sich beim gewerblichen Bau überwiegend um Bauten auf unmittelbare Bestellung des Bedarfsträgers. Bedarf und Bauplanung stehen somit für den größten Teil der gewerblichen Bauten in engstem Zusammenhang miteinander. Die Grundvoraussetzung der verschiedenen Konjunkturbewegung der tatsächlichen Bauausführungen für beide Teilgebiete des Baumarkts ergab sich aber zweitens erst durch die in beiden Fällen verschiedene Finanzierungskraft der Bauherren.

Bei den drei Untergruppen des gewerblichen Baus, dem Industriebau, dem Geschäftshausbau und dem landwirtschaftlichen Betriebsbau, war der Bestellbaucharakter und damit die enge Verbundenheit von Bedarf und Bauplanung am stärksten beim Industriebau und bei den Betriebsbauten der Landwirtschaft ausgeprägt. Der Bau von Geschäftshäusern stellte sich, z. B. bei Bürohäusern, zum Teil auch als spekulativer Bau für den Markt dar und unterlag dadurch besonderen Einflüssen. Anderseits standen sich nach der Finanzierungskraft der Bauherren eher Industrie- und Geschäftshausbau auf der einen und landwirtschaftlicher Bau auf der anderen Seite gegenüber.

b. Die Betriebsbauten der Landwirtschaft.

Der Baubedarf der Landwirtschaft dürfte von den Schwankungen der Industriekonjunktur im wesentlichen unbeeinflußt geblieben sein. Die Finanzierungsmöglichkeit für landwirtschaftliche Bauten schwankte, ohne Zusammenhang mit dem Konjunkturverlauf, je nach den jährlichen Bruttoerträgnissen der landwirtschaftlichen Gesamtproduktion, für deren Bewegung die verschiedensten Einflüsse maßgebend waren[1]). Dazu kamen Schwankungen der Kreditaufnahme durch die Landwirtschaft[2]), die teils durch die wechselnde Gestaltung des Produktionsertrags, teils durch die jeweilige Lage des Kapitalmarkts bestimmt wurden.

[1]) Vgl. hierzu Wagemann, Konjunkturlehre, S. 146ff., sowie die dort zitierten Arbeiten von Bramstedt, Hanau und Paetzmann.

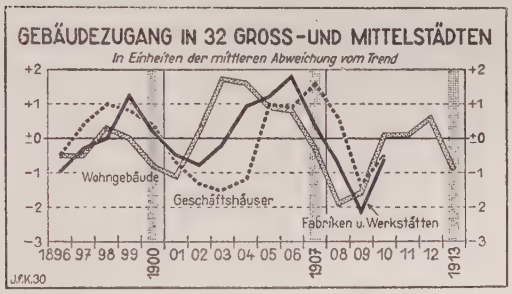
[2]) Vgl. Vierteljahrshefte zur Konjunkturforschung, Sonderheft 3: Die Agrarkredite.

Man wird annehmen dürfen, daß die verhältnismäßig leichte Aufnahme von Realkredit in den Jahren der Depression und noch des beginnenden Aufschwungs, unabhängig von den Wechselfällen der Ernteerträgnisse, auch auf eine verstärkte Investitionstätigkeit der Landwirtschaft in Form betrieblicher Bauten in diesen Konjunkturphasen hinwirkte. Zahlenmäßige Nachweise hierfür lassen sich bisher nicht erbringen.

c. Die Bauten des Handels.

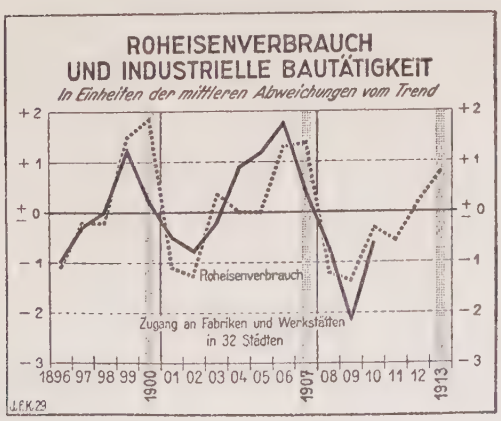
Die Konjunkturbewegung der Geschäftshausbauten ergab sich aus dem Zusammenwirken zweier selbständiger Tendenzen. Für die Eigenbauten des Handels waren die konjunkturellen Schwankungen der volkswirtschaftlichen Umsätze, insbesondere die Umsätze des Einzelhandels, maßgebend. Mit jeder überdurchschnittlichen Umsatzzunahme ergab sich im allgemeinen in gewisser Harmonie gleichzeitig ein erhöhter Neubaubedarf sowie auch eine erhöhte Finanzierungsmöglichkeit aus eigenen Mitteln durch Umsatzgewinne. Da die Umsätze besonders beim Einzelhandel gegenüber einem beginnenden Konjunkturabschwung zunächst sehr widerstandsfähig sind, nahm der Eigenbau von Geschäftshäusern noch bis in das Krisenjahr hinein ständig zu.

Der Bau gewerblicher Miethäuser unterlag anderen Bestimmungsgründen. Einmal dürften schon die Planungen spekulativer Geschäftshausbauten empfindlicher als bei Eigenbauten auf etwaige Vorzeichen eines Konjunkturumschwungs reagiert haben, wie sie sich bereits längere Zeit vor Krisenausbruch z. B. in einem Rückgang der Effektenkurse zu zeigen pflegten. Zweitens aber stützte sich der gewerbliche Miethausbau ähnlich, wenn auch nicht in den gleichen Formen wie beim Wohnungsbau, zu hohen Anteilen auf fremdes Kapital. Damit ergaben sich für diese Gruppe der Geschäftshausbauten in den Jahren gegen Ende des Aufschwungs bis zur Krisis ähnliche Schwierigkeiten wie für die Wohnungsproduktion.



Die Voraussetzung für ein stärkeres Einsetzen der Neubautätigkeit für beide Gruppen bildete eine konjunkturelle Geschäftsbelebung in der Gesamtwirtschaft. Aus diesem Grunde begann der Bau von Geschäftshäusern — im Gegensatz zu den Wohnhausbauten — erst während des Aufschwungs anzusteigen. Das Bauvolumen pflegte bis zum Ende des Aufschwungs sehr rasch zuzunehmen. Das letzte Aufschwungsjahr und die Jahre der Hochspannung und Krisis bildeten Höhepunkte für den Geschäftshausneubau. Allerdings verlieh das Zurücktreten der Miethausbauten bereits mit Eintritt der Hochspannung der Entwicklung eine gewisse Unsicherheit.

d. Die Bauten der Industrie.

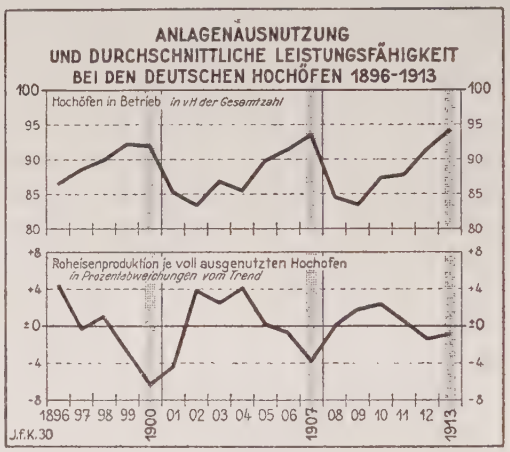


Die Bautätigkeit der Industrie scheint auf den ersten Blick ein so typisches Beispiel der Produktionsmittelerzeugung zu sein, daß die Annahme einer Parallelbewegung etwa zum Roheisenverbrauch als einem Hauptsymptom für die Herstellung von Produktionsmitteln im allgemeinen naheliegt. Danach müßte der Industriebau in der Vorkriegszeit seinen tiefsten Stand jeweils am Ende der Depression und seine Höhepunkte in den Jahren der Krisis erreicht haben. Wie die Statistik des jährlichen Zugangs an Fabriken und Werkstätten in

den Groß- und Mittelstädten zeigt, war dies jedoch, was die Höhepunkte der industriellen Bautätigkeit angeht, nicht der Fall. Vielmehr fielen diese eindeutig in das einer Krisis jeweils vorangehende Jahr, also in die Konjunkturphase der Hochspannung, während im Krisenjahr bereits ein empfindlicher Rückgang der Fabrikbauten einzutreten pflegte.

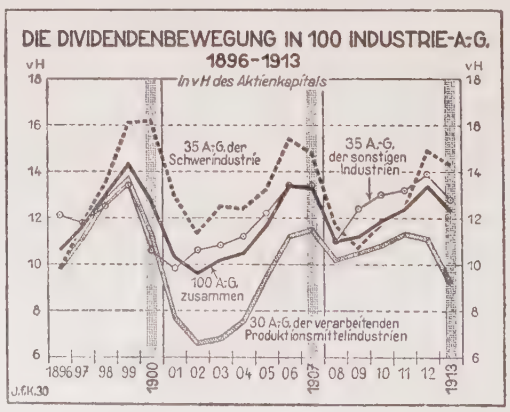
Diese für die Schwankungen der Gesamtbeschäftigung des Baugewerbes bedeutsame Abweichung des Industriebaus von der Konjunkturbewegung der übrigen Produktionsmittelerzeugung beruht auf der besonderen Größe der in Neubauten in der Regel zu investierenden Kapitalbeträge. Die Dynamik der industriellen Bautätigkeit ist dabei im wesentlichen als das Ergebnis dreier selbständiger Vorgänge anzusehen. Der Neubaubedarf (1) der Industrie dürfte mit den Schwankungen in der Ausnutzung der Produktionsmittel im allgemeinen parallel laufen. Zur Auslösung konkreter Bauplanungen (2) ist daneben eine hinreichend günstige Beurteilung der Ertragsaussichten des betreffenden Industriezweigs für die nächsten Jahre erforderlich. Die Finanzierungsfähigkeit schließlich, als der für das Zustandekommen der tatsächlichen Bauausführungen (3) maßgebende Faktor, ist bei der hohen Kapitalbindung in industriellen Bauten in besonderem Maß von der Lage des Kapitalmarkts abhängig.

(1) Für die mit der Konjunktur wechselnde Ausnutzung der jeweils vorhandenen Produktionsmittel dürften die Schwankungen im Ausnutzungsgrad der deutschen Hochöfen weitgehend symptomatisch gewesen sein.



Wie das Schaubild zeigt, war die Inanspruchnahme der Hochofenanlagen gegen Ende der Depression am niedrigsten und stieg bis ins Krisenjahr hinein an. Eine Errechnung der durchschnittlichen Produktionsfähigkeit der jeweils in Betrieb befindlichen Hochöfen[1]) ergibt, daß die weniger leistungsfähigen Hochöfen in den Depressionsjahren außer Betrieb gesetzt wurden, aber im Verlauf des Aufschwungs neben den Hochofenneubauten wieder in Betrieb genommen werden mußten. Das verstärkte Mitheranziehen überalterter und weniger leistungsfähiger Produktionsstätten wirkte sich jeweils gegen Ende des Aufschwungs sowie in den Jahren von Hochspannung und Krisis in einem Rückgang der durchschnittlichen Leistungsfähigkeit im Vergleich zu ihrer trendmäßigen Entwicklung aus. So war das Krisenjahr in der Regel das Jahr der konjunkturell ungünstigsten materiellen Produktionsbedingungen. Der Bedarf nach neuen Produktionsmitteln wie auch nach Industrieneubauten dürfte demnach bis ins Krisenjahr hinein zugenommen haben.

(2) Der Ertrag der Industrieunternehmungen war, nach der durchschnittlichen Dividendenbewegung von 100 Industrie-Aktiengesellschaften zu schließen, am niedrigsten während der Depression und am höchsten im Jahr der Hochspannung, nur z. T. auch noch im Krisenjahr.



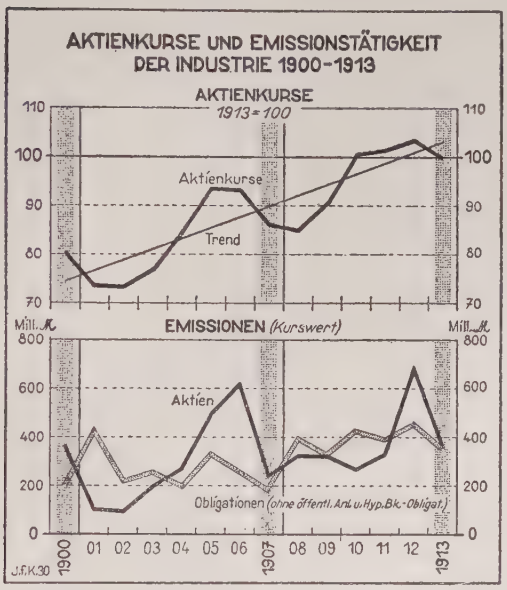
Dabei pflegten sich die Unternehmungen der Bergwerks- und Hüttenindustrie später als die Mehrzahl der übrigen Industriezweige von der Depression zu erholen. Für die Lage des Höhepunkts der Dividendenausschüttung ließen sich ähnliche Regelmäßigkeiten, etwa typische Ver-

[1]) Vgl. hierzu Cassel, Theoretische Sozialökonomie, 4. Aufl., S. 518ff.

schiedenheiten zwischen Produktionsmittel- und Verbrauchsgüterindustrien, nicht feststellen. Was die Größe der Ausschläge angeht, so neigten die Schwerindustrie wie auch die sonstigen Produktionsmittelindustrien zu überdurchschnittlichen Schwankungen, ohne daß dies aber in jedem Konjunkturzyklus zum Ausdruck kam.

Wies die Industrie danach einen Ertragsrückgang bereits für das Krisenjahr, d. h. das Jahr mit der jeweils höchsten Produktionsmittelerzeugung auf, so ist es doch in Anbetracht der Herstellungsdauer industrieller Bauten wenig wahrscheinlich, daß sich die Voraussicht dieses Rückgangs früh genug in den Bauplanungen auswirkte, um von sich aus einen vorzeitigen Rückgang der Industriebauten zu bewirken. Hierfür sind vielmehr Schwierigkeiten der Finanzierung maßgebend gewesen.

(3) Der mit der Hochspannung einsetzende Rückgang der Aktienkurse erschwerte mit weiterem Fortschreiten fühlbar die Unterbringung neuer Aktien beim Publikum. Der Kurswert der Aktienemissionen, der während des Aufschwungs und noch bis zum Hochspannungsjahr ständig anzusteigen pflegte, fiel im Jahr der Krisis scharf, bis auf die Hälfte oder gar ein Viertel des Vorjahrsbetrags. Neben diesem entscheidenden Ausfall in der Kapitalversorgung der Industrie wurde die Kapitalaufnahme durch Emission von Obligationen mit Hilfe einer entgegenkommenden Gestaltung des Ausgabekurses auch über die Krisis hinweg auf verhältnismäßig hohem Stand aufrechterhalten. Die Gesamtbeanspruchung des börsenmäßigen Kapitalangebots durch die Industrie schwankte also im wesentlichen im gleichen Rhythmus wie die Aktienemissionen, wenn auch in etwas abgeschwächtem Maße.



Damit könnte die oben geschilderte Konjunkturbewegung der Industriebauten bereits als erklärt gelten. Um einen Überblick über die sonstigen Mittel langfristiger Industriefinanzierung sowie über ihre verhältnismäßige Bedeutung zu gewinnen, sollen im folgenden noch die Bilanzergebnisse von 20 bzw. 27 Industrieaktiengesellschaften für die Jahre 1896 bis 1913 auf das Zusammenspiel von Anlagetätigkeit und langfristiger Finanzierung hin untersucht werden.

Die Größe der mit dem Konjunkturverlauf vor dem Krieg zu erwartenden Schwankungen für die einzelnen Zweige der privaten Bautätigkeit ergibt sich aus der nebenstehenden Übersicht. Danach schwankten der Wohnungsbau und der Industriebau etwa in gleicher, der Bau von Geschäftshäusern im Vergleich hierzu in etwa anderthalb- bis zweifacher Stärke. (Vgl. S. 45.)

Die Größe der Konjunkturschwankungen beim Gebäudezugang in 32 Groß- und Mittelstädten
in den Jahren 1896 bis 1910.

Gegenstand	Schwankungen in v.H. des Trend			
	periodisch		jährlich	
	Grenzfälle	Mittel	Grenzfälle	Mittel
Wohngebäude ..	18—47	33,4 [1) 34,6]	1—22	9,8 [1) 10,3]
Fabriken und Werkstätten ...	27—50	36,3	3—20	11,3
Geschäftshäuser....	50—63	57,6	3—45	16,2

[1]) Für 1896—1913.

2. Anlagetätigkeit und langfristige Finanzierung in der Industrie [1]).

a. Zur Methode.

Der Untersuchung liegen die Bilanzen von 20 bzw. 27 Industrie-Aktiengesellschaften zugrunde, deren Aktienkapital im Jahr 1913 404 und 457 Mill. ℳ betrug. Bei der verhältnismäßig beschränkten Ausgleichsmöglichkeit für Einzelbewegungen weist die darzustellende Bewegung der Anlagetätigkeit

[1]) Zum folgenden vgl. die Ausführungen in den Vierteljahrsheften zur Konjunkturforschung, 4. Jg., Heft 1, Teil A, S. 47ff.

wie auch einzelner Finanzierungsvorgänge gewisse Unebenheiten auf, die auf einen bei den einzelnen Unternehmungen zuweilen recht sprunghaften Verlauf der betreffenden Vorgänge zurückzuführen sind. Dessen ungeachtet ergeben sich jedoch typische Bewegungstendenzen[1]).

Die Zahlen verstehen sich sämtlich für Kalenderjahre. Soweit sich unter den erfaßten Gesellschaften solche mit anderweitig festgesetzten Geschäftsjahren befanden, wurden ihre Geschäftsergebnisse jeweils dem Kalenderjahr zugerechnet, auf das der größere Teil des Geschäftsjahrs entfiel. Bei einigen Gesellschaften mit am 1. Juli beginnendem Geschäftsjahr wurden die Werte für die Kalenderjahre durch Bildung beweglicher Durchschnitte für je zwei Geschäftsjahre errechnet.

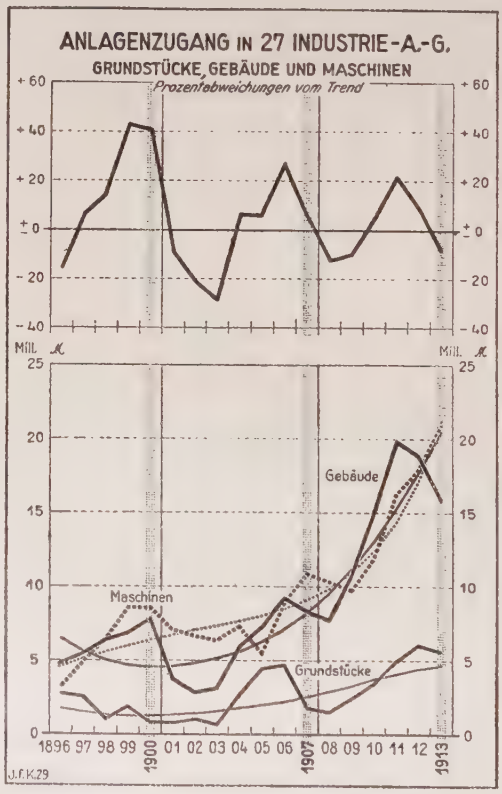
Eine Besonderheit der dargestellten Reihen ergibt sich noch dadurch, daß eine Anzahl der erfaßten Gesellschaften zu Beginn der Beobachtungszeit noch nicht lange bestand. Die im Vergleich zur weiteren Entwicklung verhältnismäßig hohe Anlagetätigkeit vor 1900 und die hohen Quoten der damaligen Finanzierungsbeträge, bezogen auf das noch niedrige Aktienkapital, sind auf die noch geringe Entfernung einiger Gesellschaften vom Gründungsjahr zurückzuführen.

b. Die industrielle Anlagetätigkeit.

Ermittelt wurde der jährliche Zugang auf den Konten für Grundstücke, Gebäude und Maschinen für 27 Aktiengesellschaften[2]). Als Zugang galt die bilanzmäßig ausgewiesene Bestandsvermehrung vor Absetzung der Abschreibungsbeträge. Dabei wurde in den Fällen, in denen Maschinen auf Spezialkonten ausgewiesen wurden, nur der Zugang auf dem Hauptkonto erfaßt.

Entsprechend der bereits festgestellten Verschiedenheit in der Bewegung von Roheisenverbrauch und industrieller Bautätigkeit pflegte auch im Durchschnitt der erfaßten 27 Aktiengesellschaften der Maschinenzugang bis ins Krisenjahr hinein anzusteigen, während der Gebäudezugang in der Krisis oder auch schon in der Hochspannung stark zurückging. Die Grundstückskäufe der Industrie häuften sich in den Jahren des Aufschwungs und noch in der Hochspannung.

Den bilanzmäßig ausgewiesenen Werten nach stand die jährliche Maschinenbeschaffung im ganzen an erster Stelle. Danach folgte der Gebäudezugang. Die Kaufbeträge für Grundstücke erreichten nur etwa ein Viertel bis ein Drittel der



Die Größe der Konjunkturschwankungen beim Anlagenzugang in 27 Industrie-A.G.[1]) in den Jahren 1896 bis 1913.

Zugang an	Schwankungen in v. H. des Trend			
	periodisch		jährlich	
	Grenzfälle	Mittel	Grenzfälle	Mittel
Grundstücken	89–195	150,9	4–147	48,0
Gebäuden.....	51–115	72,4	3– 92	26,1
Maschinen	25– 77	46,8	6– 37	17,5
Zusammen	35– 73	51,6	1– 50	17,6

[1]) Die Größe der Schwankungen dürfte für die gesamte Industrie nur etwa halb so groß anzunehmen sein (vgl. die Übersicht auf S. 37). Das Schwankungsverhältnis der Anlageposten zueinander wird dadurch nicht berührt.

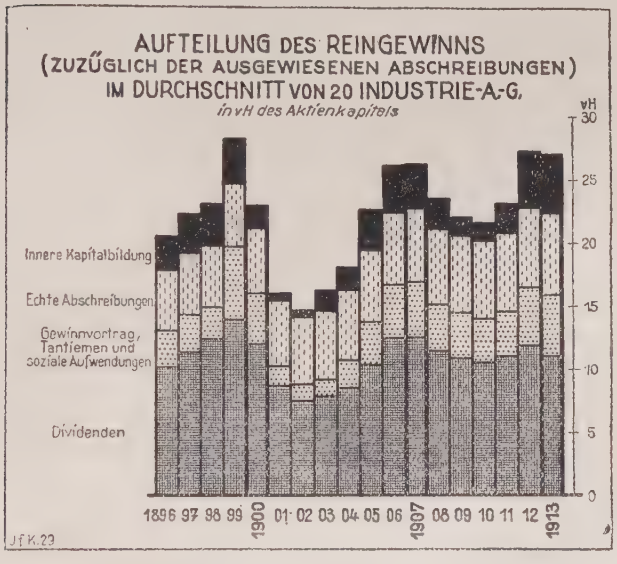
[1]) Im einzelnen wurden folgende Aktiengesellschaften erfaßt: 1. Bochumer Gußstahl, 2. Eisen- und Stahlwerke Hoesch, 3. Riebeckschе Montanwerke, 4. Wittener Gußstahl, 5. Akkumulatoren-Fabrik Hagen, 6. Allgemeine Elektrizitäts-Gesellschaft, 7. Bergmann Elektrizitätswerke, 8. Harkort Brückenbau, 9. Hilpert Armaturen und Maschinen, 10. Deutsche Kabelwerke, 11. Hein, Lehmann & Co., 12. Stoewer Nähmaschinen, 13. Adler Portland-Zement, 14. Breitenburger Portland-Zement, 15. Höchster Farbwerke, 16. Siemens Glasindustrie, 17. Dresdner Gardinen und Spitzen, 18. Erdmannsdorfer Spinnerei, 19. Aschaffenburger Papier, 20. Berliner Kindl Brauerei; ferner nur für die Darstellung der Anlagetätigkeit: 21. Concordia Bergbau, 22. Pöge Elektrizität, 23. Linke-Hofmann, 24. Maschinen Buckau, 25. Düsseldorfer Eisen und Draht, 26. Bremer Wollkämmerei, 27. Vereinigte Harburg-Wiener Gummifabriken.

[2]) Der Zugang an Maschinen konnte nur für 26 Gesellschaften dargestellt werden, da die Bilanzen der Allgemeinen Elektrizitäts-Gesellschaft den jährlichen Maschinenzugang nicht auswiesen.

jährlichen Bauausgaben. Die Schwankungsintensität bei den drei Anlageposten verhielt sich entgegengesetzt, so daß die jährliche absolute Zu- oder Abnahme der Anschaffungsbeträge, soweit sie durch konjunkturelle Einflüsse bedingt war, zeitweise in den drei Gruppen nur wenig voneinander abwich. Aus diesem Grund darf für das Krisenjahr ein Überwiegen der Rückgangstendenzen auch für die industrielle Gesamtanlagetätigkeit angenommen werden.

c. Die innere Kapitalbildung der Industrie.

Die innere Kapitalbildung, wie sie sich aus der jährlichen offenen und stillen Reservenbildung (u. a. auch auf Vorratskonten) ergibt, ist aus den Bilanzen nicht voll zu ersehen. Immerhin wird man sie zu ihrem größten Teil erfassen, wenn man die Reservenzuweisungen aus dem Reingewinn um die vollen Abschreibungsbeträge erhöht und von der Summe einen bestimmten Betrag von »echten« oder »technisch erforderlichen« Abschreibungen in Abzug bringt. Ein solcher Betrag läßt sich für jede einzelne Unternehmung durch einen aufmerksamen Vergleich der jährlichen Abschreibungen über gute und schlechte Jahre hinweg mit einiger Wahrscheinlichkeit schätzen. Diese Rechnung wurde für 20 Aktiengesellschaften durchgeführt. (Zuweisungen zu sozialen Fonds blieben unberücksichtigt.) Sämtliche Beträge wurden vor ihrer Zusammenfassung in v. H. des jährlichen mittleren Aktienkapitals jeder Gesellschaft umgerechnet.



Die für 100 Aktiengesellschaften bereits auf S. 36 festgestellte Konjunkturbewegung der Dividendenauszahlungen in der Industrie findet sich auch bei den hier erfaßten 20 Gesellschaften wieder. Die Summe von Reingewinn und ausgewiesenen Abschreibungen zeigte eine ganz ähnliche, wenn auch weit stärker schwankende Bewegung. Offene und stille Reservenbildung pflegte in guten Geschäftsjahren erheblich anzuschwellen und schrumpfte anderseits bei sinkendem Ertrag im Rahmen einer ausgleichenden Dividendenpolitik wieder stark zusammen. (Die Reservenzuweisungen für das Bilanzjahr 1913 waren infolge des Kriegsausbruchs bei einigen spät abrechnenden Gesellschaften aus Gründen der Kriegsvorsorge ungewöhnlich hoch.)

Danach kann als sicher angenommen werden, daß die innere Kapitalbildung bei der Industrie während der Depressionsjahre am niedrigsten war und in den Jahren des Aufschwungs sowie auch noch in der Hochspannung ständig zunahm. Im Krisenjahr dürfte sie überwiegend gesunken sein. Soweit sie erfaßt werden konnte, schwankte sie im Durchschnitt der zugrunde gelegten 20 Aktiengesellschaften während des Konjunkturverlaufs zwischen 0,6 und 4,8 v. H. des jährlichen mittleren Aktienkapitals.

d. Die langfristige Industriefinanzierung im ganzen.

Zur Darstellung der langfristigen Industriefinanzierung im ganzen wurden für die untersuchten 20 Aktiengesellschaften folgende Posten zusammengestellt: Die Schätzung der inneren Kapitalbildung wurde bereits erläutert. Als Kapitalerhöhung wurden die Aktienemissionen (nach Maßgabe des Zahlungseingangs) einschließlich des aus Extra-Reservenzuweisungen erkenntlichen jeweiligen Agioerlöses erfaßt. Die langfristige Schuldaufnahme ergab sich als Summe der jährlich aufgenommenen Obligations- und Hypothekenschuld abzüglich der Tilgungen.

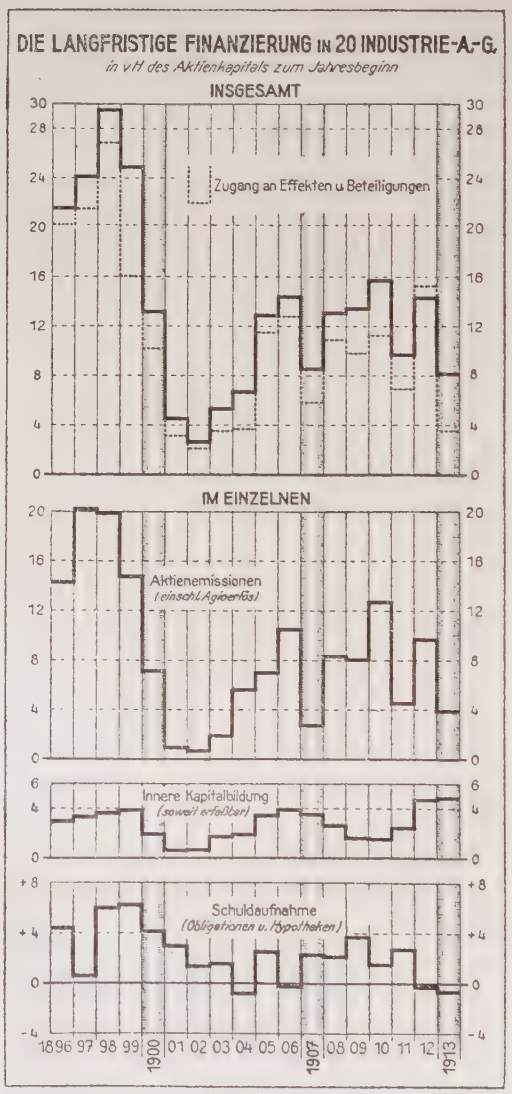
Von den so erfaßten Mitteln waren die jährlichen Reinzugänge (Zugang abzüglich Abgang) an Effekten und Beteiligungen abzusetzen. Dabei war der Gedanke maßgebend, daß Effektenkäufe wie auch direkte Ankäufe bestehender Unternehmungen in ihrem Wesen eine Kompensation zu den erfaßten Finanzierungsbeträgen bedeuteten. Entweder floß nämlich der Kaufwert als Barzahlung der Sphäre des Kapitalmarkts wieder zu, oder aber die Bezahlung durch Aktienübergabe verminderte die unmittelbare Auswirkung der erfaßten Kapitalerhöhungsbeträge auf den Kapitalmarkt um eine entsprechende Summe.

Sämtliche Beträge wurden vor ihrer Zusammenfassung zu Durchschnittsziffern für jede einzelne Gesellschaft in v. H. des Aktienkapitals zum Jahresbeginn umgerechnet.

Als ausschlaggebend für die Konjunkturbewegung der langfristigen Industriefinanzierung erwiesen sich die Kapitalerhöhungen sowie die innere Kapitalbildung. Beide unterlagen vor dem Krieg in der entscheidenden Zeit vom Ende des Aufschwungs bis zur Krisis im wesentlichen dem gleichen Bewegungsrhythmus. (Zur Sonderbewegung der inneren Kapitalbildung 1913 vgl. oben.) Dabei neigte die Bewegung der Aktienemissionen jeweils zu einem nicht nur schärferen, sondern auch früheren Rückgang. Für die Bedeutung beider Posten ist kennzeichnend, daß im Durchschnitt der Jahre 1900 bis 1913 einem jährlichen Emissionserlös in Höhe von 6,0 v. H. des Aktienkapitals zum Jahresbeginn ein geschätzter Betrag an innerer Kapitalbildung in Höhe von 2,5 v. H. gegenüberstand. Die tatsächliche innere Kapitalbildung dürfte demnach durchschnittlich etwa halb soviel betragen haben wie der Kurswert der jährlichen Aktienemissionen.

Die Bewegung der langfristigen Schuldaufnahme zeigte bei den untersuchten 20 Aktiengesellschaften größere Unregelmäßigkeiten. Bei ihrer verhältnismäßig untergeordneten Bedeutung — die jährliche Nettozunahme der Obligations- und Hypothekenschuld zusammen betrug im Durchschnitt der Jahre 1900 bis 1913 nur 1,7 v. H. des Aktienkapitals zum Jahresbeginn — wurde jedoch der Bewegungscharakter der Gesamtfinanzierung hierdurch nicht wesentlich gestört.

Die Beträge, die jährlich den Effekten-, Beteiligungs- und Angliederungskonten zuflossen, waren — mit durchschnittlich 2,3 v. H. des Aktienkapitals — nicht unerheblich. An ihrer Bewegung haben scheinbar zwei Faktoren mit wechselnder Stärke mitgewirkt. Während der Geldflüssigkeit der Depressionsjahre bestand für die Unternehmungen im allgemeinen ein Interesse an der Anlage ihrer vorübergehend im Betrieb weniger benötigten Geldkapitalien in börsengängigen Wertpapieren[1]). Zum überwiegenden Teil wurden diese in den Jahren der Geldmarktverknappung wieder abgestoßen. Andererseits dürfte die Tendenz zum teilweisen oder vollen Erwerb fremder Unternehmungen in den Jahren der stärksten betrieblichen Expansion, also während der Hochspannung bis zur Krisis, besonders stark gewesen sein. Ein



[1]) Vgl. Vierteljahrshefte zur Konjunkturforschung, 3. Jg., Heft 2, Teil A, S. 35 ff.

eindeutiges regelmäßiges Überwiegen einer dieser beiden Tendenzen konnte bei den untersuchten Gesellschaften nicht festgestellt werden.

Immerhin behielt die Bewegung der langfristigen Gesamtfinanzierung auch nach Berücksichtigung der Beteiligungskäufe ihre charakteristischen, durch Aktienemissionen und innere Kapitalbildung bestimmten Züge. Danach erreichte die Finanzierungssumme im ganzen ihre Höhepunkte jeweils im Jahr der Hochspannung und sank während oder bereits kurz vor der Krisis beträchtlich.

Der Vergleich mit dem freilich nur zum größeren Teil erfaßten Anlagenzugang führt zu der Feststellung, daß die langfristige Finanzierung regelmäßig spätestens im Krisenjahr, gelegentlich auch noch während der Depression hinter den Ausgaben für Anlagenbeschaffung und -ergänzung zurückblieb. In dieser Tatsache offenbart sich aber ein Wesenszug der industriellen Konjunkturbewegung überhaupt. Der konjunkturelle Rückgang der langfristigen Industriefinanzierung erfolgte in seinen beiden Hauptbestandteilen unfreiwillig: eine Rücksichtnahme der Unternehmer etwa auf die Höhe des Kapitalzinses war weder für den Rückgang der Aktienemissionen noch für die verringerte innere Kapitalbildung von unmittelbarer Bedeutung. Bei einer andauernden oder doch nur zögernd nachgebenden Anlagetätigkeit ergab sich somit der unerwünschte Zwang, zu ihrer Deckung in wachsendem Maß kurzfristige Mittel — gleichgültig, ob sie etwa aus den langfristigen Finanzierungen früherer Jahre stammen mochten — gerade zu einem Zeitpunkt ersatzweise mit heranzuziehen, wo ihre Verknappung zum hervorstechendsten Merkmal der Konjunkturlage wurde. Dieser Vorgang mußte die finanziellen Spannungen, die schließlich zur Krisis führten, außerordentlich verschärfen.

III. Der öffentliche Bau.

1. Der öffentliche Bau im ganzen.

Beim Wohnungsbau unter freier Bauwirtschaft unterlagen Bedarf und Produktion verschiedenen Konjunktureinflüssen. Ihr Ausgleich über mehrere Jahre hinweg vollzog sich unter pendelartigen Schwankungen der Wohnungsmarktgestaltung.

Beim gewerblichen Bau bildeten die Schwankungen des Bedarfs überwiegend auch die Grundlage für die Konjunkturbewegung der Produktion, wenn diese auch letztlich durch den Wechsel der Finanzierungsmöglichkeiten bestimmt wurde.

Bei den öffentlichen Bauten sind grundsätzlich zwei Gruppen auseinanderzuhalten. Der Baubedarf der öffentlichen Betriebe wies, ähnlich wie bei den gewerblichen Bauten, ausgeprägt zyklische Schwankungen auf. Die Bauten der öffentlichen Verwaltung dagegen erfolgten im wesentlichen zur Deckung eines laufenden, sich mit der Bevölkerungszunahme ziemlich gleichmäßig entwickelnden Bedarfs. Die Einflüsse wechselnder Finanzierungsmöglichkeiten auf die Produktion waren beim gesamten öffentlichen Bau weniger stark als beim gewerblichen und beim Wohnungsbau. Immerhin genügten sie, um auch der Bautätigkeit der öffentlichen Verwaltung einen bestimmten Konjunkturrhythmus zu verleihen.

Als Beispiel öffentlicher Betriebsbauten soll im folgenden die Bautätigkeit der deutschen Eisenbahnen dargestellt werden, die schon vor dem Krieg das für den Baumarkt bedeutendste Betätigungsfeld öffentlicher Betriebsführung in Deutschland darstellten.

2. Die Bauten der Eisenbahnen.

Der Eisenbahnbau, der als Gegenstand privater Unternehmung zu den Hauptträgern der industriellen Konjunkturbewegung zu gehören pflegte[1]), stellte sich bei den öffentlich verwalteten Eisenbahnen im wesentlichen als ein konjunkturbeeinflußter Planbau dar. Der Anreiz zu einem konjunkturmäßigen Schwanken der Beschaffungsausgaben ging dabei von zwei Tatsachen aus. Die mit den Konjunkturschwankungen des volkswirtschaftlichen Güterumsatzes wechselnde Ausnutzung der Eisenbahnanlagen[2]) ließ einmal das Bedürfnis nach einem weiteren Ausbau der Betriebseinrichtungen in den Jahren des konjunkturellen Aufstiegs (vom Auf-

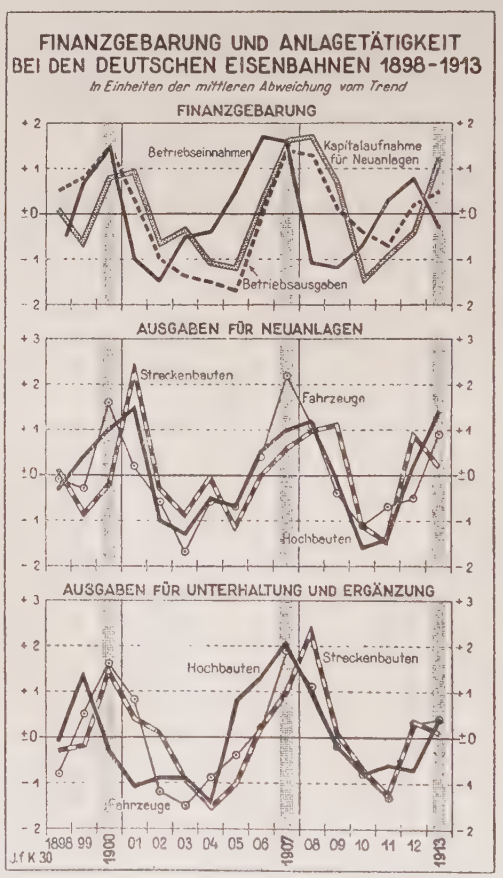
[1]) Vgl. Cassel, Theoretische Sozialökonomie, 4. Aufl., S. 481 ff.

[2]) Vgl. hierzu wie auch zu den folgenden Ausführungen den Zahlenanhang, S. 62.

schwung bis zur Krisis) besonders fühlbar werden und erleichterte zweitens seine Befriedigung durch eine überdurchschnittliche Steigerung der Betriebseinnahmen in den gleichen Jahren.

Grundsätzlich pflegten die Eisenbahnen allerdings das für Neuanlagen erforderliche Kapital nicht aus den jährlichen Betriebseinnahmen zu entnehmen, sondern beschafften es sich durch Ausgabe von Wertpapieren oder durch Inanspruchnahme sonstiger Kredite und Fonds. Der Anteil der Neuanlage an der Gesamtbeschaffung war in den Hauptanlagegruppen verschieden. Im Durchschnitt der Jahre 1908—1913 betrug er beim rollenden Material 34, beim Streckenbau 52, beim Hochbau 56 und im Durchschnitt für die Gesamtanlage 48 v. H. Die übrigen Beschaffungskosten rechneten als Kosten der laufenden »Unterhaltung, Erneuerung und Ergänzung« (im folgenden kurz als Unterhaltungskosten bezeichnet) zu den Betriebsausgaben, von denen sie insgesamt etwa ein Drittel ausmachten, während auf die persönlichen Ausgaben die Hälfte und auf die Ausgaben für Ausstattungsgegenstände und Betriebsmaterialien das restliche Sechstel entfielen.

Entsprechend den Schwankungen in der Beanspruchung der Fahrzeuge waren die Unterhaltungskosten für den Fahrzeugbestand jeweils im Krisenjahr am größten, gingen in den Depressionsjahren im Vergleich zu ihrer trendmäßigen Entwicklung zurück und stiegen mit dem Einsetzen des nächsten Aufschwungs wieder an. Die Neubeschaffung von Fahrzeugen pflegte erst mit fortschreitendem Aufschwung stärker einzusetzen und nahm in rascher Steigerung bis zum Krisenjahr zu. Während der Depression und auch noch zu Beginn des Aufschwungs wies sie Rückgänge auf, die bis zur Hälfte des vorhergehenden Höchststandes betrugen.



Anders verhielten sich die Aufwendungen der Eisenbahnen für bauliche Anlagen. Wohl wirkten die Jahre günstiger Konjunktur auch auf ihre Entfaltung in hohem Maß anregend. Die in Angriff genommenen Objekte wurden aber unbeschadet einer etwa inzwischen eintretenden Änderung der Konjunkturlage planmäßig zu Ende geführt. Bei der Größe der Einzelobjekte bedeutete das für den Eisenbahnhochbau ein Andauern der Höchstbeschäftigung über die Krisis hinweg bis in den Beginn der Depression, während der Eisenbahnstreckenbau (Unterbau einschließlich der Brücken- und Tunnelbauten und dazugehöriger Oberbau) um 1900 und 1907 seinen größten Umfang überhaupt erst während der folgenden Depressionsjahre erreichte. Das gilt in verstärktem Maß für die als Neuanlage ausgewiesenen Bauten, während die aus den Betriebseinnahmen bestrittenen »Unterhaltungskosten« beim Hochbau etwa entsprechend der Fahrzeugbeschaffung verliefen, beim Streckenbau aber ebenfalls bis in die Depression hinein anzuwachsen pflegten.

Die Möglichkeit zur ungehemmten Fortführung von Eisenbahnbauarbeiten über die Krisis hinweg ergab sich aus der starken Beanspruchung des Kapitalmarkts durch die Eisenbahnen während der Depression. Die Gesamtverwendung betriebsfremden Anlagekapitals war jeweils am stärksten in den Depressionsjahren 1901 und 1908 und überstieg auch noch 1909 die Höhe des Krisenjahrs 1907. Entsprechend zeigt auch die Vorkriegsstatistik der Frankfurter Zeitung als Jahre ausgeprägt höchster Emissionstätigkeit der in der Eisenbahnverwaltung

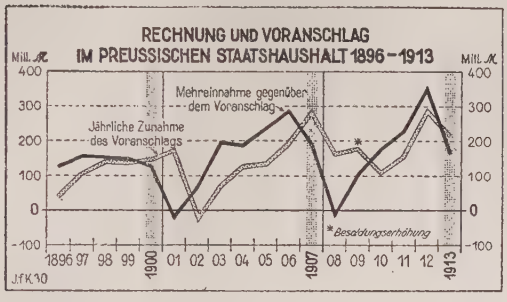
ausschlaggebenden deutschen Bundesstaaten die Depressionsjahre 1901 und 1902 sowie 1908 und 1909.

Die Bauaufträge der Eisenbahnen waren somit trotz ihrer vorwiegenden Vergebung während der Hochkonjunktur eine beachtliche Quelle industrieller Beschäftigung auch noch in den Jahren allgemein ungünstiger Wirtschaftslage.

3. Die Bauten der öffentlichen Verwaltung.

Für die Konjunkturschwankungen der Bauausgaben der öffentlichen Verwaltung dürften Schwankungen des Bedarfs kaum von größerer Bedeutung gewesen sein. Handelt es sich doch ganz überwiegend um die schrittweise Befriedigung eines stets latenten Baubedarfs, deren Durchführung Jahr für Jahr in den aufbringbaren Beträgen der öffentlichen Etats ihre Grenze fand. Die Festsetzung der Etatsbeträge, aus wie vielseitigen politischen Gründen sie auch jeweils entspringen mochte, unterlag aber einer entschiedenen Beeinflussung durch die allgemeine Konjunkturbewegung. Das zeigt sich deutlich am Beispiel des preußischen Staatshaushalts.

Die Jahre des Konjunkturaufschwungs, die sich als Jahre steigender privater Einkommen, zunehmender Umsätze sowie erhöhter Beanspruchung und Ergiebigkeit öffentlicher Betriebseinrichtungen kennzeichneten, führten regelmäßig zu einem entsprechenden Überschuß der tatsächlichen Staatseinnahmen über die vorher veranschlagten Summen. Umgekehrt verringerte sich dieser Überschuß in den Jahren wirtschaftlicher Krisis beträchtlich und machte zu Beginn der Depression, zur Zeit größter konjunktureller Arbeitslosigkeit, in der Regel sogar einer Fehleinnahme Platz.



In enger Anlehnung an die Einnahmegestaltung des laufenden Etatsjahrs ist nun auch die allmähliche Heraufsetzung der Etatssumme im Voranschlag für das jeweils nächste Jahr erfolgt. Diese Kausalverbindung ging in den beiden letzten Jahrzehnten vor dem Krieg soweit, daß die jährliche Zunahme des Solls im Preußischen Etat mehr als einmal nahezu den gleichen Betrag ausmachte wie die Mehreinnahme des Vorjahrs.

Die mit günstiger Konjunktur ansteigenden Staatseinnahmen gaben damit einmal die Möglichkeit einer entsprechenden Ausgabenerhöhung über den Voranschlag hinaus und förderten zweitens die Bereitschaft der gesetzgebenden Körperschaften zu gleichen Mehrausgaben auch für das kommende Jahr. Diese Tendenzen, die in ihrem Grundzug für das öffentliche Ausgabenwesen überhaupt typisch gewesen sein dürften, begünstigten naturgemäß auch eine Einfügung der öffentlichen Bautätigkeit in den Rhythmus der industriellen Konjunkturbewegung.

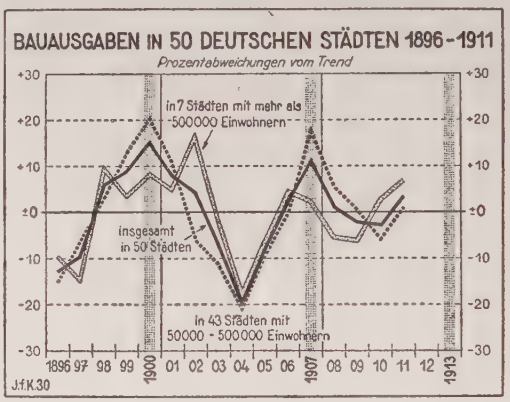
Der ordentliche Bauetat, der im wesentlichen laufende Unterhaltungskosten umfaßte, wurde in Preußen von den Konjunkturschwankungen des Gesamtetats kaum berührt. Dagegen ließen die im außerordentlichen Etat ausgewiesenen Rechnungsbeträge für Neubauten, besonders bei den Wasserbauten, ziemlich regelmäßige Erhöhungen bis zu den Krisenjahren und entsprechende Rückgänge während der Depressionsjahre erkennen. Der um 1907 eingeleitete großzügige Ausbau des preußischen Wasserstraßennetzes aus außeretatsmäßigen Mitteln machte allerdings die Gesamtbauausgaben in Preußen während der letzten Jahre vor dem Krieg von Konjunktureinflüssen weitgehend unabhängig.

Für andere deutsche Bundesstaaten lassen sich ähnliche Einflüsse nachweisen. So nahm z. B. der Brandversicherungswert der sächsischen Staatsgebäude, auch ohne Berücksichtigung der Eisenbahnverwaltung, um die Jahre 1907 und 1912 etwa doppelt so stark zu, wie in den Jahren zwischen den Konjunkturhöhepunkten. Im ganzen dürften sich allerdings, wie schon

das Beispiel Preußens zeigte, die Konjunkturschwankungen in den Bauausgaben der staatlichen Verwaltung in engeren Grenzen bewegt haben.

Der Baubedarf der Kommunalverwaltungen war bei der großen Bedeutung der kommunalen Betriebe (Gas- und Wasserwerke, Hafenanlagen, Straßenbahnen usw.) in ungleich höherem Maß als bei der staatlichen Verwaltung von Konjunkturschwankungen beeinflußt. So verlief die kommunale Bautätigkeit bei ähnlichen Finanzierungseinflüssen dennoch in schärfer ausgeprägtem Konjunkturrhythmus. Wie Bramstedt[1]) schon vor dem Krieg nachgewiesen hat, stiegen und fielen die Bauausgaben in der Mehrzahl der deutschen Städte mit dem Auf und Ab der Wirtschaftskonjunktur. Im Durchschnitt von 50 deutschen Städten betrugen dabei die konjunkturellen Abweichungen von der trendmäßigen Entwicklung nach oben und unten je bis zu 15 bis 20 v. H. Hierbei ist beachtlich, daß sich der auftragbestimmende Einfluß der Konjunkturen besonders rein in den Städten mittlerer Größe durchsetzte.

Im Durchschnitt von 43 Städten, deren Einwohnerzahl 1910 zwischen 50 000 und 500 000 schwankte, wiesen die Bauausgaben nach gleichmäßigem Anstieg während des Aufschwungs entschiedene Höhepunkte im Krisenjahr auf und gingen danach bis zu Beginn des nächsten Aufschwungs zurück. Dagegen entwickelte sich die Bautätigkeit in den 7 deutschen Großstädten mit mehr als 500 000 Einwohnern[2]) nur noch in losem Zusammenhang mit der allgemeinen Konjunkturbewegung. Hierzu dürfte die ausgleichende Wirkung gelegentlicher größerer, sich über Jahre erstreckender Bauprogramme beigetragen haben, deren Teil- oder Hauptfinanzierung durch Anleihen, also außerhalb der konjunkturbeeinflußten Etatseinnahmen, sich für große Städte verhältnismäßig leicht durchführen ließ.



Die Bautätigkeit der Kommunalverbände, vor allem für den Straßenbau von Bedeutung, dürfte in ihrer Finanzgebarung ähnlichen Konjunktureinflüssen unterlegen haben wie die Einnahmen der zu ihr beisteuernden Kommunen. Ihr Verlauf dürfte somit demjenigen der Bautätigkeit in der sonstigen öffentlichen Verwaltung entsprochen haben.

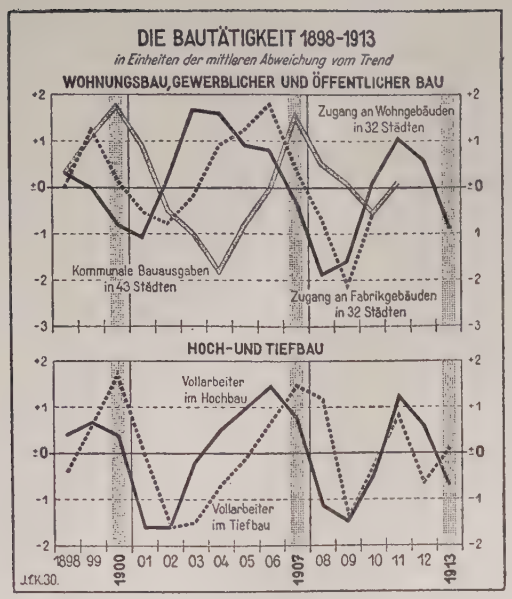
B. Das Gesamtbild der bauwirtschaftlichen Konjunkturbewegung.

I. Das Baugewerbe.

1. Die Bautätigkeit im ganzen.

Die Untersuchungen des ersten Teils haben eine dreifache Wellenbewegung aufgezeigt, aus deren Zusammenwirken sich die bauwirtschaftliche Konjunkturbewegung vor dem Krieg ergab. Der Wohnungsbau hatte seit 1900 seinen Tiefstand jeweils im ersten Depressionsjahr und nahm mit fortgeschrittener Depression als erster Wirtschaftszweig wieder zu. Im Durchschnitt gesehen, erreichte er seinen Höchststand etwa in der Mitte des Aufschwungs, zeigte gegen Aufschwungsende bereits leicht sinkende Tendenz und trat vollends während Hochspannung und Krisis stark zurück, bis im Jahr nach der Krisis der neue Tiefpunkt erreicht war. Der gewerbliche Bau im ganzen sank bis zum Ende der Depression. Während des Aufschwungs nahm er ständig zu, hatte den Höhepunkt während der Hochspannung und ging während Krisis und Depression zurück. Nur die Geschäftshausbauten dauerten z. T. noch während der Krisis unvermindert an. Der öffentliche Bau schließlich begann erst

[1]) Bramstedt, Das Problem der Beschaffung von Arbeit durch Staat und Gemeinde, S. 77 ff.
[2]) Berlin, Breslau, Dresden, Hamburg, Köln, Leipzig, München.



anzusteigen, wenn der allgemeine Aufschwung bereits sichtbar vorgeschritten war. Er nahm während der Hochspannung und Krisis weiter zu und erreichte z.T. seinen Höhepunkt sogar erst während der Depression. Gegen Ende der Depression war er durchweg im Rückgang begriffen und gab auch noch zu Beginn des folgenden Aufschwungs weiter nach.

Jede einzelne dieser Konjunkturwellen, die für Auftragseingang und Beschäftigung des Baugewerbes bestimmend waren, zeigte eine hohe Schwankungsintensität. Für den öffentlichen Bau im ganzen mag diese etwa mit der Durchschnittsgröße gewerblicher Konjunkturschwankungen vergleichbar gewesen sein. Beim Wohnungsbau wie beim gewerblichen Bau ging sie jedoch über das Schwankungsmaß für das Gesamtgewerbe weit hinaus. Betrachtet man den Steinkohlenverbrauch als Symptom der gewerblichen Tätigkeit überhaupt und den Roheisenverbrauch als Symptom der Produktionsmittelerzeugung im besonderen, so ergibt sich für die Zeit von 1896 bis 1913 ein Intensitätsverhältnis für die periodischen Schwankungen von Gewerbetätigkeit überhaupt zu Produktionsmittelerzeugung zu Wohnungsbau überhaupt zu Wohnungsbau in Groß- und Mittelstädten zu Industriebau zu Geschäftshausbau wie 1 : 1,7 : 2,6 : 3,5 : 3,5 : 5,5.

Die Größe der Konjunkturschwankungen von Bautätigkeit und Gesamtproduktion
in den Jahren 1896 bis 1913.

Gegenstand	Schwankungen in v. H. des Trend			
	periodisch		jährlich	
	Grenzfälle	Mittel	Grenzfälle	Mittel
Steinkohlenverbrauch.....	6–13	10,5	0– 8	3,2
Roheisenverbrauch.	15–21	18,1	0–20	6,0
Wohnungsbau in Preußen[1]).....	22–35	27,2	1–23	8,7
Wohnungsbau in Groß- u. Mittelstädten[1]).....	22–47	36,6	0–29	11,4
Industriebau[2]).....	27–50	36,3	3–20	11,3
Geschäftshausbau[2]).	50–63	57,6	3–45	16,2

[1]) Vgl. S. 12. — [2]) Für 1896 bis 1910. Vgl. S. 37.

Die in diesen Ziffern zum Ausdruck kommende Sonderstellung der baugewerblichen Produktion hatte verschiedene Ursachen. Der Wohnungsbau konnte in den Jahren ungünstiger Finanzierungsbedingungen ohne unmittelbare Gefahr für die Deckung des Neuwohnungsbedarfs eingeschränkt werden, weil in der Regel ein Vorrat an jederzeit beziehbaren Leerwohnungen in Höhe eines Vielfachen der Jahresproduktion vorhanden war. Ähnliche Vorratsquoten hatte aber kein anderer Gewerbezweig aufzuweisen.

Für den gewerblichen Bau stellt der Bedarf an Neubauten in besonderem Maß einen Bedarf höherer Ordnung dar[1]). Die Raumnutzung gewerblicher Gebäude ist im allgemeinen elastischer als die Nutzung anderer Produktionsmittel und kann einer verstärkten Umsatztätigkeit bis zu gewissem Grad angepaßt werden. Das gilt in besonderem Maß für die Raumnutzung des Handels. (Man denke an die verschieden starke Geschäftstätigkeit in Handelsräumen zu verschiedenen Tageszeiten[2]). So ergibt sich auch ein Bedarf an Erweiterungsbauten für den Handel jeweils erst in einem entsprechend späteren Stadium konjunktureller Umsatzsteigerung als für die Industrie. Die aus der Übersicht hervorgehende auffallend hohe Schwankungsgröße für Geschäftshausbauten findet hierin ihre Erklärung.

Die Konjunkturschwankungen der Bautätigkeit im ganzen erwiesen sich infolge einer weitgehenden Ausgleichung der Einzelbewegungen als wesentlich milder. Dazu dürfte auch der besondere Bewegungsrhythmus für die laufenden Unterhaltungsarbeiten an den Bautenbeständen beigetragen haben. Für den Wohnungsbau ist eine Parallelbewegung zwischen den

[1]) Vgl. hierzu auch die Übersicht auf S. 38.
[2]) Vgl. Grünbaum, Die Umsatzschwankungen des Einzelhandels als Problem der Betriebspolitik, Sonderheft 10 der Vierteljahrshefte zur Konjunkturforschung, S. 69ff.

Unterhaltungsausgaben und den Schwankungen der Wohnungsmieten für die Vorkriegszeit als wahrscheinlich anzunehmen. Nach den auf S. 22 für die Mietenbewegung getroffenen Feststellungen dürften demnach die Bauaufträge zur Ausbesserung von Wohngebäuden ihren größten Umfang etwa in der Zeit während und nach der Krisis erreicht haben. Für gewerbliche Bauten mögen sie im allgemeinen parallel zur Neubautätigkeit verlaufen sein. Im ganzen kam den Unterhaltungsarbeiten allerdings nur beschränkte Bedeutung zu. Für den Wohnungs- wie für den gewerblichen Bau machten sie gegen Kriegsausbruch nach den Schätzungsberechnungen von Müller (vgl. S. 6) rund ein Fünftel der Neubautätigkeit (einschließlich der Ersatzbauten) aus.

So ergab sich für die Gesamtbeschäftigung des Baugewerbes das Bild eines im ganzen ruhiger verlaufenden Wellenbandes, das sich im wesentlichen aus drei einander etwa in Abständen von ein bis anderthalb Jahren folgenden Einzelwellen mit stärkerem Schwankungsgrad zusammensetzte.

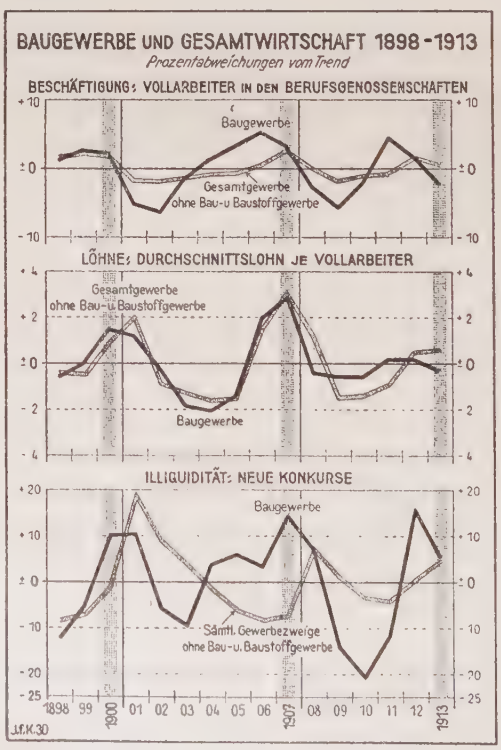
Dabei bedeuteten für den Hochbau im ganzen die Jahre der Hochspannung im allgemeinen auch Jahre höchster baugewerblicher Beschäftigung. Im Krisenjahr ließ die Bautätigkeit nach, in der Depression trat sie stark zurück, erreichte aber bereits etwa in der Mitte der Depression ihren Tiefstand. Die Wiederbelebung erfolgte in kräftigem Anstieg mit Beginn des allgemeinen Aufschwungs. Im späteren Verlauf des Aufschwungs nahmen die Hochbauten nur noch langsam zu, bis im Hochspannungsjahr der neue Hochstand erreicht war.

Die Beschäftigung im Tiefbau dagegen, der sich fast ausschließlich als Bautätigkeit öffentlicher Körperschaften darstellte, pflegte sich bis zu einem Jahr später als beim Hochbau zu beleben und erreichte ihren Höhepunkt entsprechend auch erst während der Krisis.

2. Baugewerbe und Gesamtwirtschaft.

Der der industriellen Konjunkturbewegung um Jahre vorauslaufende Bewegungsrhythmus des Wohnungsbaus verlieh vor dem Krieg auch der baugewerblichen Konjunkturbewegung im ganzen den Charakter eines Schrittmachers der Gesamtkonjunktur.

Die Beschäftigung der Bauarbeiter (Hoch- und Tiefbau zusammen) wies ihren konjunkturellen Tiefstand etwa gleichzeitig mit dem Gesamtgewerbe gegen Ende der Depression auf. Die hierauf folgende Belebung setzte jedoch beim Baugewerbe ungleich kräftiger und wirksamer ein als bei den übrigen Industriezweigen. Bei Aufschwungsende, wenn die industrielle Gesamtbeschäftigung sich erst zu entfalten begann, verlangsamte sich der Anstieg der baugewerblichen Beschäftigung bereits fühlbar, und früher und stärker als in allen anderen Gewerbezweigen vollzog sich dann während Krisis und Depression auch der Rückgang der Baukonjunktur. Nach der Zahl der geleisteten Arbeitstage zu schließen (Vollarbeiter-Statistik der Berufsgenossenschaften), waren die Konjunkturschwankungen der Bautätigkeit im ganzen etwa doppelt so stark wie im Durchschnitt der übrigen gewerblichen Produktion (vgl. das Schaubild).



Die unterschiedliche Konjunkturreagibilität in der industriellen Beschäftigung konnte nicht ohne Einfluß auf die Bewegung der Löhne bleiben. Diese zeigten denn auch für das Baugewerbe im ganzen eine entschiedene Tendenz, der Konjunkturbewegung der Löhne in anderen Gewerbezweigen voranzugehen. Hierbei ergaben sich charakteristische Verschiedenheiten in der Bewegung der Löhne für Baufach- und Bauhilfsarbeiter. Die Facharbeiterlöhne unterlagen nur etwa halb so großen konjunkturellen Schwankungen wie die Löhne der Hilfsarbeiter und waren gegenüber Rückgangstendenzen im allgemeinen widerstandsfähiger.

Da die Facharbeiterlöhne im Hochbau überwogen, für den Tiefbau aber fast ausschließlich Hilfsarbeiterlöhne in Frage kamen, ergab sich so um 1900 die auffallende Erscheinung, daß die Löhne der Tiefbauarbeiter hinter ihrer durchschnittlichen jährlichen Aufwärtsbewegung (Trend) ein volles Jahr eher zurückzubleiben begannen als diejenigen der Hochbauarbeiter, obwohl die gute Beschäftigung im Tiefbau länger angedauert hatte.

Der Sondertendenz in der Lohnbewegung der Bauarbeiter entsprach auch der Verlauf der Arbeitskämpfe. Die Zahl der jährlich ausbrechenden Streiks, die allgemein während Krisis und Depression zurückzugehen pflegte, begann im Baugewerbe vor allen anderen Gewerbezweigen bereits im Laufe der Depression wieder anzusteigen. Da sich auch ihr Rückgang entsprechend früher verlangsamt hatte, nahm der Anteil der Bauarbeiterstreiks an der Zahl der Streiks überhaupt während der Depression regelmäßig beträchtlich zu. Im weiteren Konjunkturverlauf hielten sie dann mit der Zunahme in den anderen Industriezweigen nicht mehr Schritt (vgl. die Zahlenübersicht auf S. 62).

Besonders deutlich zeigte sich der Sondercharakter der »Baukonjunktur« an der Bewegung der Konkurse. Lohn- und Streikbewegungen betrafen in annähernd gleicher Weise das gesamte Baugewerbe. Bei den Konkursen zeigte sich jedoch ein charakteristisches Vorwiegen der am Wohnungsbau beteiligten Unternehmungen.

Wie oben (S. 23) ausgeführt wurde, lag der Wohnungsbau vor dem Krieg überwiegend in der Hand kleinerer und kleinster Bauunternehmungen. Diese Scheidung hatte eine doppelte Ursache. Große Unternehmungen wandten sich dem Wohnungsbau aus Gründen der Liquiditätserhaltung nur in Ausnahmefällen zu. Sie vermieden es, Mietwohnungen für eigene Rechnung zu bauen, weil sie es scheuten, gegebenenfalls die von ihnen gebauten Wohnhäuser in eigene Verwaltung nehmen zu müssen. Anderseits kam die Auftragsübernahme für größere Industriebauten in der Regel nur für kapitalkräftige Großfirmen in Frage.

So traf die im Verlauf des Aufschwungs in der Regel zutage tretende Übersättigung des Wohnungsmarkts (vgl. S. 15 ff.) jeweils gerade die am wenigsten kapitalkräftigen Bauunternehmungen. Dadurch ergab sich für das Baugewerbe eine doppelte Welle von Konkursen. Einmal rief die Überproduktion an Wohnungen in den Jahren des Aufschwungs den Zusammenbruch einer größeren Zahl vorwiegend kleinster Bauunternehmungen hervor. Diese erste Gruppe der baugewerblichen Konkurse bewegte sich also im offenen Gegensatz zur Bewegung der Konkurse überhaupt und war der Bewegung der Grundstückszwangsverkäufe (vgl. S. 55 ff.) verwandt. Die zweite Gruppe beruhte vorwiegend auf Fehlschlägen aus gewerblichen Bauaufträgen — öffentliche Aufträge dürften seltener Anlaß zu Zusammenbrüchen geworden sein — und erreichten entsprechend dem Rhythmus der gewerblichen Bautätigkeit ihren Höhepunkt jeweils etwa ein Jahr vor den Konkursen in anderen Gewerbezweigen.

II. Die Baustoffindustrien.

1. Baustoffabsatz und Baustoffproduktion.

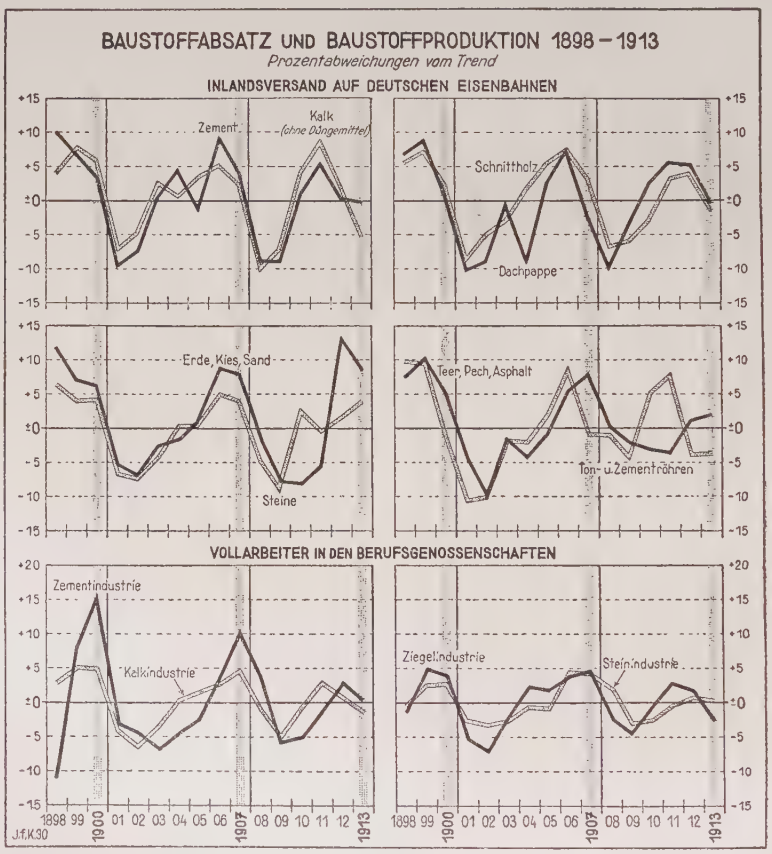
Entsprechend dem frühzeitigen konjunkturellen Rückgang der Bautätigkeit im ganzen pflegte auch der Absatz der Baustoffindustrien überwiegend zurückzugehen, bevor die allgemeine Wirtschaftstätigkeit ihren konjunkturellen Höhepunkt (im Jahr der Krisis) erreichte. Im einzelnen ergaben sich jedoch beträchtliche Unterschiede in der Bewegung, die in der Hauptsache auf die vorwiegende Verwendung jedes Baustoffs im Hoch- oder Tiefbau zurückzuführen waren. Dabei ging, der unterschiedlichen Konjunkturbewegung der Bautätigkeit

entsprechend, auch der Baustoffabsatz für den Hochbau demjenigen für den Tiefbau im An- wie im Abstieg im allgemeinen um ein bis zwei Jahre voraus.

Zahlenmäßige Anhaltspunkte hierfür gab die Bewegung des Baustoffversands auf deutschen Eisenbahnen. Dabei war allerdings zu berücksichtigen, daß einzelne Baustoffe zu wesentlichen Anteilen auch für andere als Bauzwecke Verwendung fanden. Ihre Umsatzbewegung neigte damit in der Regel gegenüber den reinen Baustofftransporten zu einer Verlagerung in spätere Konjunkturphasen.

Für den Ziegelversand liegen gesonderte Zahlen nicht vor. Es darf jedoch angenommen werden, daß er die Produktionsschwankungen im Hochbau besonders rein widerspiegelte. Dabei dürften sich die vom Wohnungsbau ausgehenden, auf einen besonders frühzeitigen An- und Abstieg der Konjunkturbewegung hinwirkenden Einflüsse im Absatz an Mauerziegeln eher stärker als bei den andern Hochbaustoffen ausgewirkt haben.

Der Kalkversand (ohne Düngekalk) umfaßte neben dem Baukalk vor allem den etwa halb so bedeutenden Kalkabsatz an die Eisenindustrie. Da dieser entsprechend der Roheisenproduktion jeweils bis zum Jahr der Krisis anstieg, war der dennoch regelmäßig vor der Krisis eintretende Rückgang des Gesamtversands als Folge eines entsprechend früheren und stärkeren Rückgangs der reinen Baukalktransporte anzusehen.



Im Zementversand wirkten sich die Einflüsse der verschiedenen Konjunkturbewegung von Hoch- und Tiefbau nebeneinander aus. Dabei dürfte die verhältnismäßig geringe Bedeutung der Wohnungsbauschwankungen für den Zementverbrauch durch eine im ganzen ähnliche Bewegungstendenz für den Bedarf der Zementwarenfabrikation (vor allem Herstellung von Röhren und Platten) in gewisser Weise verstärkt worden sein (vgl. unten: Ton- und Zementröhren). Im Krisenjahr überwogen im allgemeinen auch beim Zementabsatz die konjunkturellen Rückgangstendenzen. Im Jahr 1913 wurden sie durch die weitere Ausdehnung der damals besonders umfangreichen öffentlichen Tiefbauarbeiten (vor allem Kanalbauten) ausgeglichen.

Der Holzbedarf für den Baumarkt machte vor dem Kriege nach Schätzungen von Endres[1]) rund die Hälfte des gesamten Nutzholzverbrauchs in Deutschland aus. Da die beiden nächstbedeutenden Holzverbraucher, der Bergbau und die Papierindustrie, im wesentlichen

[1]) Endres, Handbuch der Forstpolitik, 1922, S. 585.

in der Längsrichtung ungesägtes Holz verwandten, war der Anteil des für den Baumarkt bestimmten Holzes am Schnittholzumsatz wesentlich höher, mit rd. 80 v. H., zu veranschlagen. Der Schnittholzversand auf deutschen Eisenbahnen, der bereits während der Depression anzusteigen begann und jeweils im Hochspannungsjahr seinen Höhepunkt erreichte, dürfte demnach in seiner Bewegung durch den Bedarf des Baugewerbes ausschlaggebend bestimmt und nur beim Rückgang durch die länger anhaltende Nachfrage der holzverarbeitenden Industrie verzögernd beeinflußt worden sein.

Der Versand von Formeisen (vgl. die Zahlenübersicht S. 63) ging im Gegensatz zum Roheisenverbrauch ebenfalls im Krisenjahr bereits scharf zurück. Übereinstimmend mit der Mehrzahl der Hochbaustoffe erreichte er den tiefsten Stand jeweils in der ersten Hälfte der Depression.

Die typische Konjunkturbewegung der Hochbaustoffe zeigte im ganzen auch der Versand von Dachpappe. Dabei war die vorwiegende Beeinflussung des Dachpappenabsatzes durch die Konjunkturbewegung des Industriebaus beim Vergleich mit den Versandzahlen anderer Hochbaustoffe, z. B. des Kalks, unverkennbar: wohl eine Folge der bei Fabrikgebäuden besonders starken Verbreitung von Flachdachbauten.

In eindeutiger Abweichung von der Bewegung der genannten, ganz oder überwiegend im Hochbau Verwendung findenden Baustoffe verlief die Konjunkturbewegung der ausgesprochenen Tiefbaustoffe. Ihr Versand erreichte seinen Tiefpunkt jeweils erst am Ende der Depression oder auch erst während des Aufschwungs und stieg meist bis zum Krisenjahr an. Rückgänge während der Krisis hielten sich in engen Grenzen.

Im einzelnen war zu berücksichtigen, daß der dargestellte Versand von Steinen neben natürlichen Steinen aller Art auch die künstlichen Steine, also vor allem Mauerziegel, mit umfaßte. Nach der für die Nachkriegszeit durchgeführten getrennten Erfassung machten die künstlichen Steine im Durchschnitt der Jahre 1925/27 rd. 30 v. H. des gesamten Steinversands auf der Reichsbahn aus. Die oben angedeuteten Tendenzen dürften demnach im Absatz von Natursteinen noch bei weitem entschiedener zum Ausdruck gekommen sein.

Der Bahnversand von Erde, Kies und Sand zeigte sich als ganz überwiegend tiefbaubestimmt. Ein bemerkenswerter Gegensatz ergab sich schließlich in der Absatzbewegung von Teer, Pech und Asphalt einerseits und Ton- und Zementröhren anderseits. Nach dem Röhrenversand zu schließen, wurde der Neubau von Kanalisationsanlagen und damit die Neuanlage städtischer Straßenzüge in den Jahren geringer Wohnungsneubauten gleichfalls nur in eingeschränktem Maß betrieben. Im Gegensatz dazu erreichte der Verbrauch von Teer, Pech und Asphalt seinen größten Umfang jeweils erst während der Krisis, ein Zeichen für die Parallelbewegung der Ausgaben für Erneuerung und Erhaltung der Land- und Stadtstraßen im allgemeinen mit der Industriekonjunktur und damit mit der oben dargestellten Konjunkturbewegung der kommunalen Bauausgaben im ganzen.

Die Verschiedenheiten in der Abhängigkeit des Baustoffabsatzes von den Schwankungen der Industriekonjunktur waren von den beteiligten Industrien mangels eingehender Kenntnis der baugewerblichen Konjunkturbewegung nur schwer zu übersehen. Diese Schwierigkeit war aber für das Baustoffgewerbe von großer praktischer Bedeutung.

Bereits eingetretene konjunkturelle Veränderungen im Absatz eines Baustoffwerks wurden infolge der starken Saisonschwankungen der Nachfrage erst spät erkannt. So setzten die Baustoffindustrien ihre jährliche Produktion vielfach erst herab, wenn auch die allgemeine Wirtschaftstätigkeit den Umschwung zum Niedergang vollzogen hatte. Für die Tiefbaustoffe entsprach dieses Vorgehen im allgemeinen auch der eigenen Absatzbewegung. Bei den Hochbaustoffen erreichte die Produktion jedoch ihre Höhe- und Tiefpunkte meist erst in dem der entsprechenden Absatzgestaltung folgenden Jahr. Die damit verbundene Vergrößerung der konjunkturellen Vorratsschwankungen bedeutete aber für die Baustoffindustrien auch eine entsprechende Vergrößerung der konjunkturellen Verlustgefahren.

Der Außenhandel mit Baustoffen gab im allgemeinen nur eine beschränkte Möglichkeit zum Ausgleich inländischer Absatzschwankungen. Größere Bedeutung hatten neben der im Schnittholzversand der Eisenbahnen bereits zum größten Teil mit enthaltenen Holzeinfuhr für den Baumarkt eigentlich nur noch die Ausfuhr von Zement und die Einfuhr von Pflastersteinen. Immerhin spiegelten sich auch im Außenhandel der sonstigen Baustoffe — meist auf den Grenzverkehr beschränkt — die Schwankungen des Inlandsgeschäfts ziemlich deutlich wider (vgl. die Zahlenübersicht auf S. 63).

Die deutsche Zementausfuhr machte im Durchschnitt etwa 15 bis 20 v. H. der Erzeugung aus. Ihre Schwankungen waren nur zum Teil durch die deutsche Konjunkturbewegung bestimmt und unterlagen in stärkerem Maß den Einflüssen der mit dem Konjunkturverlauf nur in loser Verbindung stehenden organisatorischen Entwicklung der Zementindustrie im In- und Ausland.

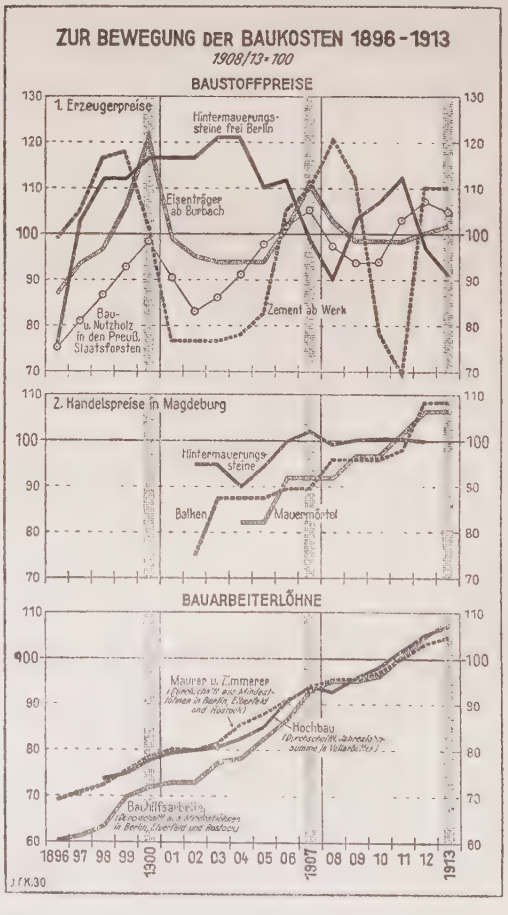
Die Einfuhr von Pflastersteinen pflegte in den Jahren von Aufschwung, Hochspannung und Krisis regelmäßig stark zuzunehmen und fiel zu Beginn der Depression wieder entsprechend stark. Als vorwiegend konjunkturbeeinflußt zeigten sich schließlich auch die Ein- und Ausfuhr von Ziegeleiprodukten und die Ausfuhr von Erde, Kies und Sand.

2. Baustoffpreise und Baukosten.

Die Bewegung der Baustoffpreise verlief wenig einheitlich. Die nur zum Teil auf dem Baumarkt Verwendung findenden Stoffe, vor allem Holz und Eisen, unterlagen in ihrer Preisbewegung den Einflüssen der industriellen Konjunkturbewegung im ganzen. Sie pflegten ihre Tiefpunkte in der zweiten Hälfte der Depression und ihre Höhepunkte im Jahr der Krisis zu haben. Dagegen folgten die Preise der reinen Baustoffe vorwiegend den Einflüssen ihrer speziellen Marktlage.

Für Zement bewirkten die immer wieder erneuten Versuche der Preisregelung durch Kartellierung gewisse unregelmäßige Abweichungen der Preisbewegung von den Konjunkturschwankungen des Zementabsatzes. Der Preis für Mauerziegel paßte sich dagegen den Schwankungen der örtlichen Nachfrage (vor allem durch den Wohnungsbau) ziemlich eng an und wies entsprechend den örtlichen Verschiedenheiten der Bautätigkeit stärkere Unterschiede in der Bewegung auf.

Dabei ist zu berücksichtigen, daß die an sich beträchtlichen Schwankungen der Erzeugerpreise sich infolge des preisausgleichenden Dazwischentretens des Baustoffhandels — beim Holz auch noch weiterer Veredlungsstufen — auf die schließlichen Baukosten nicht in voller Schärfe auswirkten. Hierfür geben die im Schaubild dargestellten Handelspreise für Magdeburg ein wahrscheinlich nicht unbedingt typisches, aber doch genügend aufschlußreiches Beispiel.



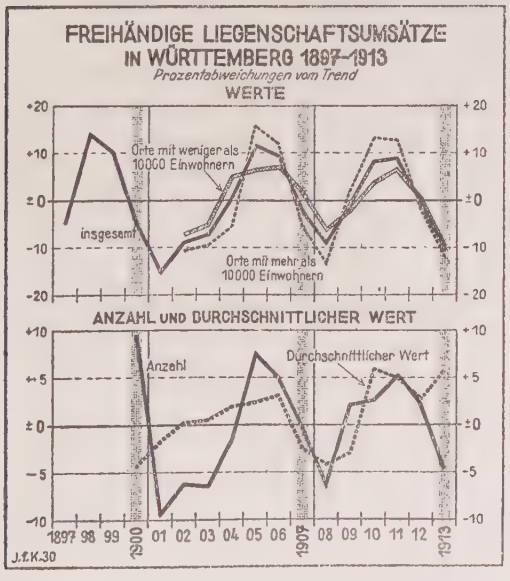
Die Baukosten im ganzen unterlagen einer beachtlichen trendmäßigen Aufwärtsbewegung, die vor allem durch die tendenzielle Erhöhung der Bauarbeiterlöhne um durchschnittlich jährlich 2 bis 3 v. H. bedingt war. Die Löhne, die gegen Kriegsausbruch etwa 35 v. H. der Baukosten ausmachten, verlangsamten oder unterbrachen zwar ihren Anstieg in den Jahren eingeschränkter Bautätigkeit, ohne indessen in der Regel absolute Rückgänge zu erfahren. So dürfte sich auch eine etwa während der Depression eintretende Bauverbilligung im ganzen in sehr engen Grenzen gehalten haben. Ein nennenswerter Einfluß von Baukostensenkungen auf die jeweilige konjunkturelle Wiederbelebung der Bautätigkeit muß daher als sehr wenig wahrscheinlich gelten. Für den Wohnungsbau waren solche Zusammenhänge besonders gering einzuschätzen, da sich die Ziegelpreise, wie auch ihre Bewegung für Berlin zeigt, gleichzeitig mit der wieder zunehmenden Bautätigkeit von vorangegangenen Senkungen zu erholen pflegten.

Anders sind die Baukostenerhöhungen zu beurteilen, die ihr größtes Ausmaß wahrscheinlich in den Jahren des Aufschwungs und der Hochspannung erreichten, wenn Bauarbeiterlöhne und Baustoffpreise gleichzeitig anzogen. Die hierbei in Frage kommenden prozentualen Steigerungen der Baukosten im ganzen mögen unter Einrechnung der trendmäßigen Aufwärtsbewegung vom Tiefpunkt in der Depression bis zum Höhepunkt im Jahr der Krisis rd. 10 bis 15 v. H. betragen haben. Da sie jedoch zu ihrem größten Teil trendmäßigen Charakter trugen und ihnen eine entsprechende trendmäßige Erhöhung der Mietpreise gegenüberstand, dürften die Rentabilitätsaussichten von Wohnungsneubauten durch die geringere rein konjunkturelle Kostenerhöhung nicht entscheidend beeinträchtigt worden sein. Doch wurden die mit Aufschwungsende in der Regel einsetzenden Finanzierungsschwierigkeiten für Neubauten durch die gleichzeitige überdurchschnittliche Baukostensteigerung naturgemäß noch verschärft.

III. Der Grundstücksverkehr.

1. Die freien Umsätze.

Die Umsatztätigkeit auf dem Grundstücksmarkt verlief vor dem Kriege unter ausgeprägten Konjunkturschwankungen. Nach einer Statistik der freihändigen Liegenschaftsumsätze in Württemberg pflegten die Umsatzwerte im ganzen in den Jahren fortgeschrittener Depression sowie während des Aufschwungs beträchtlich zuzunehmen und sanken während Hochspannung, Krisis und Depressionsbeginn wieder zurück.



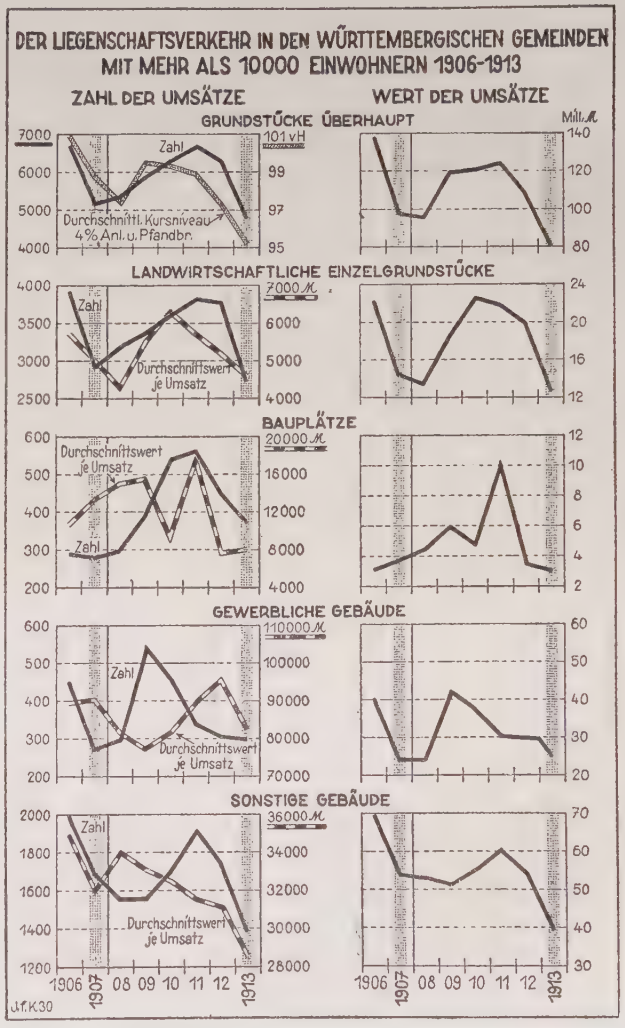
Diese Umsatzbewegung betraf in erster Linie den Grundstücksverkehr in den größeren Städten, während die Umsatztätigkeit in den Kleinstädten wesentlich ruhiger, auf dem Lande aber wahrscheinlich auch weniger regelmäßig verlief.

So waren die Schwankungen der Umsatzwerte in den Gemeinden mit weniger als 10 000 Einwohnern nur etwa halb so groß wie in den Gemeinden mit mehr als 10 000 Einwohnern. Ebenso wies die Gesamtzahl der Umsätze, für die die Vielzahl kleiner Umsätze in den Kleinstädten und auf dem Lande ausschlaggebend war, im Vergleich zu den umgesetzten Werten eine nicht nur wesentlich schwächere, sondern auch weniger regelmäßige Bewegung auf. Bei der Verschiedenheit der durchschnittlichen Umsatzgröße für die verschiedenen Ortsgrößenklassen — im Durchschnitt

der Jahre 1906 bis 1913 entfiel auf einen Umsatz in den Gemeinden mit mehr als 10 000 Einwohnern ein Wert von 19 100 ℳ, schon in den Gemeinden mit weniger als 10 000 Einwohnern aber nur ein Wert von 2 300 ℳ — führte aber der wechselnde Anteil der städtischen Grundstücksumsätze am Gesamtumsatz auch zu einem entsprechenden Schwanken der durchschnittlichen Umsatzgröße überhaupt. Preisveränderungen haben hieran erst in zweiter Linie mitgewirkt.

Im einzelnen unterlag der städtische Grundstücksverkehr für die verschiedenen Grundstücksarten auch verschiedenen Konjunktureinflüssen. So ließ die für Städte mit mehr als 10 000 Einwohnern seit 1906 bestehende (ebenfalls württembergische) Statistik der Grundbucheintragungen trotz der Kürze der für sie gegebenen Beobachtungszeit deutlich vier selbständige Bewegungsrhythmen erkennen.

Die stärkste Abweichung von der Gesamtbewegung der Grundstücksumsätze zeigten die Veräußerungen gewerblicher Gebäude. Sie nahmen im Depressionsjahr 1909 stark, fast bis zur doppelten Höhe des Vorjahrs, zu, gingen aber in den beiden folgenden Aufschwungsjahren rasch wieder bis zur früheren Höhe zurück. Im Hochspannungsjahr 1912 sanken sie nur noch wenig und blieben während der Krisis von 1913 — abweichend vom Rückgang bei allen anderen Grundstücksarten — unverändert.



In dieser Bewegung dürfte wiederum ein Grundzug der industriellen Konjunkturbewegung zum Ausdruck kommen. Die Depression war, bei vermindertem Geschäftsumfang, die Phase der sorgfältigen Durchprüfung der betrieblichen Anlagen auf ihre Zweckmäßigkeit und Rentabilität. So wie bei den Hochöfen (vgl. S. 36) und ähnlich bei den Produktionsmitteln im allgemeinen die weniger leistungsfähigen Anlagen bei stillem Geschäftsgang nach Möglichkeit ausgemustert und durch vorteilhaftere Neuanlagen ersetzt wurden, so wurden im Verlauf der Depressionsjahre auch die entbehrlichen Betriebsgebäude durch betriebliche Zusammenlegung eingespart und in verstärktem Umfang veräußert. Die Umsatzbewegung für gewerbliche Gebäude war somit ein Ausdruck betrieblicher Konzentration und Verkleinerung, die naturgemäß mit Beginn des Aufschwungs in zunehmendem Maß durch eine neue betriebliche Expansion abgelöst wurde.

Die Bewegung des durchschnittlichen Umsatzwerts scheint, hiermit übereinstimmend, anzudeuten, das der Umsatzzunahme während der Depression eine Preissenkung für gewerbliche Gebäude nebenher ging, während umgekehrt der abnehmenden Verkaufsbereitschaft der Unternehmungen während Aufschwung und Hochspannung eine steigende Gebäude-

bewertung entsprach. Während der Krisis von 1913 scheint dann ein neuer Preisrückgang eingetreten zu sein.

Der Grundstücksbedarf der Unternehmungen verlief also zum Teil entgegengesetzt zur Bewegung der Umsätze an gewerblichen Gebäuden und kam im Besitzwechsel an unbebauten Grundstücken, gelegentlich auch als Aufkauf von Wohngebäuden, mit zum Ausdruck (vgl. S. 38).

Der Umsatz von Wohngebäuden (für die Zahl der in der württembergischen Statistik aufgeführten »sonstigen Gebäude« ausschlaggebend) sank während Hochspannung, Krisis und Depression und stieg während des Aufschwungs. Seine Bewegung wurde in erster Linie durch die Konjunkturbewegung der Wohnungsproduktion bestimmt. Eine steigende Neubautätigkeit führte im gleichen oder im folgenden Jahr auch zu steigenden Gebäudeumsätzen. Nur während der Hochspannung dürfte die Aufnahmefähigkeit des Gebäudemarkts hinter dem Angebot von Neubauten (auch aus dem Vorjahr) vorübergehend zurückgeblieben sein. Hierzu dürfte auch die Preisbewegung beigetragen haben.

Die Miethauspreise waren von zwei Faktoren abhängig. Sie richteten sich zunächst nach der Höhe des Mietertrags eines Hauses und dürften zweitens den Schwankungen der Kapitalmarktlage, wie sie in der Kursbewegung der festverzinslichen Papiere zum Ausdruck kamen, entsprochen haben. Wie die im Schaubild (in Tafel 1) dargestellte durchschnittliche Kursbewegung von 4%igen Anleihen und Pfandbriefen zeigt, bestand vom Kapitalmarkt her während der fortschreitenden Depression ein Anreiz zur konjunkturellen Wertsteigerung der Wohngebäude; während des Aufschwungs war die Tendenz eher abwärts gerichtet, während Hochspannung, Krisis und auch noch zu Beginn der Depression war mit entschiedenem Preisdruck zu rechnen. Diese Preistendenzen wurden durch die ebenfalls konjunkturbestimmten Schwankungen des Mietertrages in bestimmter Weise abgeändert.

Wie auf Seite 22 ausgeführt wurde, bestand — als Regelfall, abgesehen von örtlichen Verschiedenheiten — die Tendenz eines konjunkturellen Anstiegs der Wohnungsmiete vom Ende der Hochspannung bis zum Ende der Depression und die Tendenz einer entsprechenden konjunkturellen Mietsenkung während des Aufschwungs bis zum Beginn der Hochspannung. Diese Mietveränderungen dürften im allgemeinen dazu geführt haben, daß der den Kapitalmarktverhältnissen entsprechende Rückgang der Gebäudepreise während des Aufschwungs verstärkt, zu Beginn der Depression aber mindestens aufgehoben und wahrscheinlich in eine Wertsteigerung umgewandelt wurde. Der Preisdruck während der Hochspannung blieb unbeeinflußt, und auch im Krisenjahr dürfte die Mieterhöhungstendenz angesichts der meist stark ausgeprägten Kapitalknappheit nur von geringem Einfluß auf die Preisbildung am Grundstücksmarkt gewesen sein.

Der statistische Nachweis für die Richtigkeit dieser Überlegungen ist an Hand des vorhandenen Materials bisher schwer zu führen. Die Preisbildung am Grundstücksmarkt vor dem Krieg ist wiederholt für einzelne Städte untersucht worden. Die Materialsammlung und -verarbeitung beschränkte sich aber in der Regel auf die Errechnung absoluter Bodenwerte, die sich durch Abzug etwa des Brandversicherungs-, Gebäudesteuer- oder Taxwertes eines Gebäudes vom Verkaufspreis des bebauten Grundstücks ergaben. Abgesehen von technisch-formellen Bedenken wurde dabei aber der Zusammenhang mit dem Gebäudeertrag unberücksichtigt gelassen und so eine Ausschaltung der großen qualitativen Verschiedenheit der in den Umsatzsummen erfaßten Gebäude unmöglich gemacht. Damit waren die gefundenen zahlenmäßigen Ergebnisse aber für die Feststellungen konjunktureller Einflüsse nicht verwendbar.

Der gleiche Vorbehalt gilt allerdings in gewisser, wenn auch durch die große Zahl der erfaßten Umsätze gemilderter Weise auch für die im Schaubild dargestellten Bewegungen des durchschnittlichen Umsatzwerts. Als Beweismittel kommt diesen daher nur beschränkte Bedeutung zu.

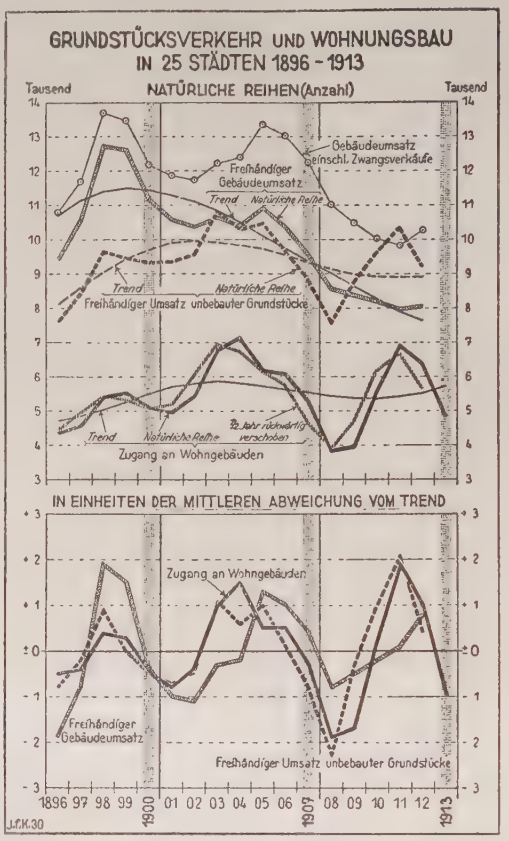
Der Umsatz an unbebauten Grundstücken dürfte in den Städten vor allem den die Bautätigkeit vorbereitenden Terrainhandel umfaßt haben. Hierunter fiel sicherlich auch der

weitaus größte Teil der in den württembergischen Städten umgesetzten »landwirtschaftlichen Einzelgrundstücke«.

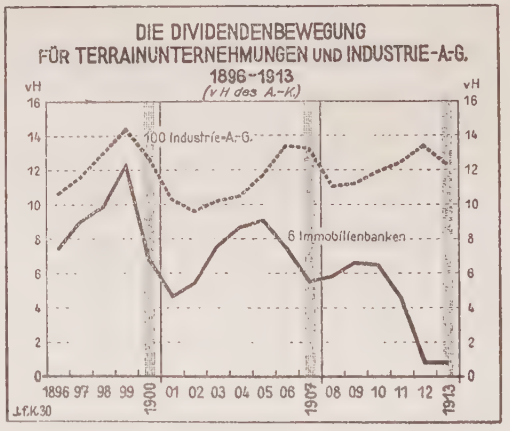
Die ausdrücklich als »Bauplätze« bezeichneten Grundstücke entsprachen in ihrer Bewegung dem Verlauf der Wohnungsproduktion und gingen der Umsatztätigkeit in Wohngebäuden etwa um ein Jahr voraus. Die Umsätze an unbebauten Grundstücken insgesamt schwankten prozentual weniger stark. Ihr stärkster Rückgang erfolgte im Jahr der Krisis.

Einen näheren Einblick gestattet ein Vergleich zwischen Grundbesitzwechsel und Wohnungsbau für 25 Groß- und Mittelstädte. Danach verlief die Zahl der freiwilligen Umsätze an unbebauten Grundstücken, bei anderthalb bis doppelt so hohem Stand, der Zahl der jährlichen Wohnungsbauplanungen[1]) fast parallel.

Die Konjunkturschwankungen im Umsatz unbebauten Grund und Bodens entfielen somit ganz überwiegend auf die Grunderwerbsgeschäfte zum Zweck der sofortigen Bebauung, während das rein spekulative, den Bau lange vorbereitende Terraingeschäft eine nennenswerte allgemeine Beeinflussung durch den Konjunkturverlauf nicht erfuhr. Auch regelmäßige Veränderungen in der durchschnittlichen Umsatzgröße, die darauf hätten schließen lassen, waren nicht festzustellen.



Diese Tatsache dürfte ihre Erklärung in der örtlichen Verschiedenheit der städtischen Bebauungspolitik finden, von der, ohne Zusammenhang mit der Konjunkturgestaltung, die stärksten Anregungen für die jeweiligen Sammelkäufe der Terrainunternehmungen ausgingen. So stand im Terraingeschäft ein im wesentlichen konjunkturfremder Aufkauf des rohen Geländes einem konjunkturbedingten Absatz baureifer Parzellen gegenüber. Das bedeutet, daß die Liquidation der laufenden Terrainunternehmungen während der günstigen Baujahre von der Mitte der Depression an bis gegen Ende des Aufschwungs am raschesten fortschritt, während die Jahre der Hochspannung und Krisis sowie auch noch der beginnenden Depression eine Zeitspanne unerwünscht zunehmender Kapitalbindungen im Terraingeschäft bildeten.



Eine Bestätigung dieser Annahme gibt die Bewegung der Dividendenausschüttungen für die sechs bedeutendsten, an der Berliner Börse notierten Immobilienbanken[2]). Wie das Schau-

[1]) Als Wohnungsbauplanung wurde der um ein halbes Jahr zurückverlegte Zugang an Wohngebäuden angenommen. Die Aufteilung der Jahreszahlen wurde nach der Saisonindexziffer für die Nachkriegszeit vorgenommen, nach der rd. 55 v. H. des jährlichen Gebäudezugangs auf das zweite Kalenderhalbjahr entfielen.
[2]) D. h. Terraingesellschaften mit laufendem Terrainhandel, im Gegensatz zu den zur Durchführung eines bestimmten Terraingeschäfts gegründeten Terraingesellschaften ad hoc. — Vgl. Meinardus, Terraintechnik,

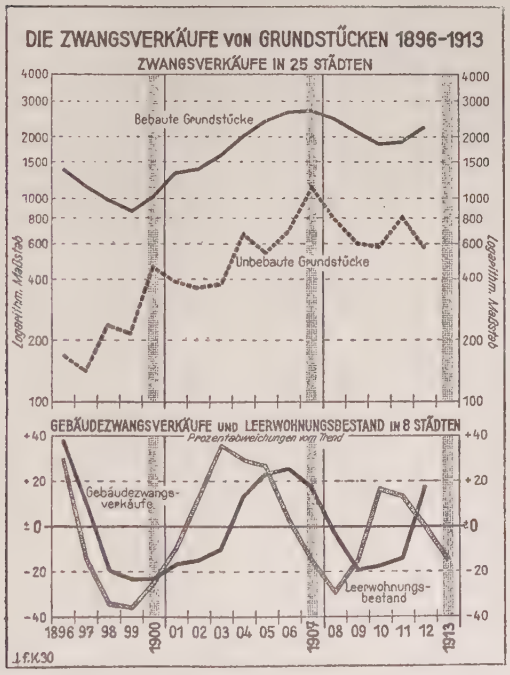
.bild zeigt, erreichten diese seit 1900, entsprechend der Durchsetzung der Konjunkturbewegung für den Wohnungsbau, ihren Höhepunkt bereits während des Aufschwungs und gingen, wesentlich früher und stärker als bei den industriellen Unternehmungen, während Hochspannung und Krisis zurück.

2. Die Zwangsverkäufe.

Neben den Konjunkturschwankungen im freien Grundstücksverkehr nahm die Bewegung der Zwangsverkäufe von Grundstücken eine Sonderstellung ein. Grundstückszwangsverkäufe waren ein Ausdruck finanzieller Notlage des Grundbesitzes. Diese aber trat im Wechsel der Konjunkturen nicht als eine Teilerscheinung allgemeiner wirtschaftlicher Illiquidität auf — wie sie etwa in der Bewegung der allgemeinen Konkurse zum Ausdruck kam —, sondern unterlag eigenen Bestimmungsgründen.

Die Zwangsverkäufe bebauter Grundstücke standen in ihrer Konjunkturbewegung in direktem Zusammenhang mit den örtlichen Schwankungen der Wohnungsmarktlage, und zwar ergab sich eine stärkere Zunahme der Gebäudezwangsverkäufe jeweils als Folge eines jahrelangen Überangebots an Wohnungen.

Leerstehende Wohnungen bedeuteten einen entsprechenden Ausfall an Mieteinnahmen, der, wie gezeigt wurde, durch einen gleichzeitig auftretenden Druck auf die durchschnittliche Miethöhe überhaupt noch verschärft wurde. So gerieten bei einem mehrere Jahre andauernden Anschwellen der Leerwohnungsziffer regelmäßig eine größere Anzahl von Miethausbesitzern mit der Zahlung ihrer Hypothekenzinsen in Schwierigkeiten. Versäumte Zinszahlungen aber führten über die Kündigung der Hypothekendarlehen zum Gebäudezwangsverkauf.



Dieser Zusammenhang kam für jede einzelne von acht Städten[1]), für die sich ein Vergleich zwischen Gebäudezwangsverkäufen und Leerwohnungsbestand durchführen ließ, eindeutig zum Ausdruck. Im Durchschnitt der acht Städte setzte eine entschiedene konjunkturelle Zunahme der Zwangsversteigerungen ein, wenn ein überdurchschnittlich hoher Leerwohnungsbestand sich ein bis zwei Jahre lang behauptet hatte. Der Rückgang der Leerwohnungsziffer hatte nicht sogleich auch einen Rückgang der Zwangsverkäufe zur Folge. Dieser trat in der Regel erst ein, wenn der Leerwohnungsbestand wieder seine durchschnittliche (bzw. trendmäßige) Höhe erreicht oder unterschritten hatte.

Wie aus dem Schaubild auf S. 54 ersichtlich wird, haben die Gebäudezwangsverkäufe in den Groß- und Mittelstädten gelegentlich bis zu etwa 25 v. H. der gesamten Gebäudeumsätze betragen. In solchen wie auch noch den nahe folgenden Jahren wurde die Aufnahmefähigkeit für sonstige, frei umgesetzte Gebäude naturgemäß entsprechend beeinträchtigt.

Die Zwangsverkäufe unbebauter Grundstücke haben eine ähnliche Bedeutung für den Gesamtumsatz während des untersuchten Zeitraums nicht erlangt. Ihre Bewegung ergab sich aus dem jährlichen Verlauf der Wohnungsproduktion, da deren Schwankungen für den Absatz

S. 36ff. Ausgewählt wurden folgende Gesellschaften: Boden-A. G. Berlin-Nord, Dresdner Bau-Ges., Handelsges. f. Grundbesitz, Neue Boden-A. G., Süddeutsche Immobilien-Ges., Union Bauges. a. A.

[1]) Charlottenburg, Dresden, Düsseldorf, Elberfeld, Essen, Leipzig, Lübeck, Magdeburg.

an unbebauten Grundstücken bestimmend waren. Dabei ließen sich zwei Arten von Einflüssen erkennen, die örtlich verschieden stark auftraten.

Wie oben (S. 54) gezeigt wurde, bedeuteten die Jahre der Hochspannung und Krisis Jahre angespannter Kapitalbindung im Terraingeschäft. Das Stocken des Baustellenabsatzes zu einer Zeit zunehmender Geldmarktverknappung löste bei dem Teil der Terrainspekulanten, die sich mit verhältnismäßig geringem Eigenkapital an größere Objekte herangewagt hatten, Rückzahlungschwierigkeiten für das aufgenommene Leihkapital aus. Diese kamen in einem regelmäßigen Ansteigen der Grundstückszwangsverkäufe während des Krisenjahrs zum Ausdruck.

Eine zweite periodische Zunahme der Zwangsversteigerungen unbebauter Grundstücke ergab sich gegen Ende des Aufschwungs und dürfte als Folgeerscheinung einer stark vermehrten Wohnungsproduktion anzusehen gewesen sein. Wie ein lang andauernder Kursanstieg an der Effektenbörse in der Regel erst in seinem letzten Stadium zur Mitbeteiligung sonst abseits stehender, kapitalschwacher Kreise führt, so dürfte auch im Wohnungsbau vor dem Krieg die erfolgreiche Bautätigkeit während der Depressions- und ersten Anstiegsjahre eine zunehmende Ausdehnung des Kreises der Baulustigen auf besonders kapitalschwache und wirtschaftlich unerfahrene Personen bewirkt haben. Diese Kreise der »Bauherren« wurden dann vielfach das Opfer von Fehlspekulationen entweder schon beim Grundstückseinkauf oder bei der Finanzierung ihrer Baupläne. Das als Ergebnis auch hier festzustellende Ansteigen der Grundstückszwangsverkäufe war somit für den Wohnungsbau ein Warnungszeichen vor der zunehmenden Illiquidität und gleichzeitig ein Vorzeichen des bevorstehenden konjunkturellen Rückgangs.

Wertung der Ergebnisse für die Gegenwart.

Die bauwirtschaftliche Konjunkturbewegung vor dem Krieg, wie sie sich aus dem Zusammenwirken der selbständig verursachten Einzelbewegungen für den Wohnungsbau, den gewerblichen und den öffentlichen Bau ergab, dürfte in der vorstehenden Untersuchung klargestellt worden sein.

Der unmittelbaren Übertragung der Ergebnisse auf die Gegenwart stehen zwei Schwierigkeiten entgegen.

Einmal unterlag die deutsche Wirtschaft in der bisher verflossenen Zeit ihres Wiederaufbaus nach dem Kriege einem ungewöhnlich starken trendmäßigen Auftrieb der gesamten Umsatztätigkeit, der — ähnlich, wenn auch weit schärfer als die um 1895 einsetzende Grundtendenz wirtschaftlichen Anstiegs (vgl. S. 31) — eine bedeutende Verstärkung und entsprechende zeitliche Verkürzung der Konjunkturwellen zur Folge hatte. Während sich die einzelnen Konjunkturphasen vor dem Krieg meist über Jahre erstreckten und so den einzelnen Baujahren ein ziemlich bestimmtes konjunkturelles Gepräge verliehen, lösten sie einander in den letzten Jahren in raschem Wechsel ab. Die sich hieraus ergebende Schwierigkeit, einzelne für die Vorkriegszeit dargestellte Wirtschaftsreaktionen entsprechenden Konjunkturphasen in der Gegenwart zuzuordnen, darf jedoch nicht überschätzt werden. Die strukturelle Aufwärtsentwicklung der deutschen Nachkriegswirtschaft hat sich bereits wesentlich verlangsamt. Damit dürfte auch die Länge der Konjunkturwellen wieder zunehmen.

Schwerwiegender erscheint die Beeinträchtigung des Vorkriegsvergleichs durch die inzwischen eingetretenen Veränderungen der wirtschaftlich-organisatorischen Grundlagen der Bautätigkeit. Der gewerbliche Bau scheidet bei dieser Betrachtung aus. Für ihn dürften die konjunkturellen Einflüsse noch ganz ähnlich wirksam sein wie vor dem Krieg. Im öffentlichen Bau haben zwar die Fortschritte der Einsicht in konjunkturelle Zusammenhänge gegenüber der Vorkriegszeit dazu geführt, daß man von seiten der öffentlichen Körperschaften stärker als früher bestrebt ist, mit der Vergebung öffentlicher Aufträge konjunkturpolitisch aus-

gleichend zu wirken. Bei dem gegenwärtigen Stand der öffentlichen Konjukturpolitik dürfte jedoch — abgesehen von der Problematik einer konjunkturpolitischen Regelung des Beschaffungswesens überhaupt[1]) — den Konjunkturschwankungen der öffentlichen Einnahmen noch immer die größte Bedeutung für die Konjunkturbewegung der öffentlichen Bauausgaben zukommen.

Einschneidende Veränderungen seiner wirtschaftlichen Grundlagen hat der Wohnungsbau erfahren. Die aus sozialpolitischen Erwägungen gebotene Bindung der Mieten während der Inflation bewirkte ein starkes Zurückbleiben der Wohnungsproduktion hinter dem Neuwohnungsbedarf und schuf so im Wohnungsfehlbestand die eine der beiden Grundlagen der gegenwärtigen Wohnungspolitik. Dazu kommt zweitens die Erwartung, daß die Zinssätze am deutschen Geld- und Kapitalmarkt ihren gegenwärtigen Hochstand nicht endgültig behalten, sondern in absehbarer Zeit bei nachlassendem Investitionsbedarf und weiter zunehmender innerdeutscher Sparkapitalbildung eine erhebliche strukturelle Senkung erfahren werden. Dieses zweite Moment gab bisher die Hauptveranlassung, die Wohnungsmieten im allgemeinen weit unter ihrer bei freier Marktregelung zu erwartenden Höhe künstlich festzuhalten.

Neubauwohnungen, die völlig aus privaten Mitteln errichtet werden, stehen an sich außerhalb der Zwangsbewirtschaftung. Der Kreis der zahlungsfähigen Personen, der bei gegenwärtigen Zins- und Baukosten für sie als Mieter oder Käufer in Frage kommt, ist aber solange eng begrenzt, als die Einkommensgestaltung im ganzen durch verhältnismäßig niedrige Altwohnungsmieten beeinflußt wird. So ergibt sich, will man den Wohnungsbau nicht zum Erliegen kommen lassen, aus der Niedrighaltung der Altmieten die Notwendigkeit einer künstlichen Verbilligung der Neubaumieten aus öffentlichen Mitteln. Bekanntlich erfolgt diese in der Hauptsache durch Gewährung niedrig (zu 1 bis 3 v.H. p. a.) verzinslicher II. Hypotheken aus Hauszinssteuermitteln. Gelegentlich sind auch direkte Baukosten- oder Zinszuschüsse aus den gleichen oder sonstigen öffentlichen Mitteln gezahlt worden. Der mit öffentlichen Geldern subventionierte Bau stellt heute den herrschenden Typ im Wohnungsneubau dar.

Für die aus dieser Tatsache zu ziehenden Folgerungen ist von Bedeutung, daß der gegenwärtige Zustand der Wohnungsbaufinanzierung im wesentlichen behelfsmäßigen Charakter trägt. Der vorgesehene Übergang von der Wohnungszwangswirtschaft zum freien Wohnungsbau ist an zwei Voraussetzungen gebunden. Wichtig ist vor allem die Gewinnung endgültiger Klarheit über die Höhe des zukünftigen Zinsniveaus in Deutschland. Bleiben die Zinssätze auf ihrem heutigen Niveau, so scheint ein Übergang zu wesentlich höheren Mieten unter Auslösung entsprechender, einschneidender Verschiebungen bei den Nominaleinkommen kaum vermeidbar. Eine ständige Beibehaltung der Subventionierung unter gleichzeitiger zwangsweiser Mietenbeschränkung ließe sich im Rahmen kapitalistischer Wirtschaftsweise als Dauerzustand schwer rechtfertigen. Senkt sich das Zinsniveau, so wird jede Senkung den Übergang zur marktmäßig angestrebten Miethöhe entsprechend erleichtern. Für den Zeitpunkt der voraussichtlichen Freigabe des Wohnungsmarkts wird sodann zweitens der Wohnungsfehlbestand im wesentlichen abgedeckt sein müssen, um soziale Härten nach Möglichkeit zu vermeiden.

Bis dahin ist mit einer gegenüber der Vorkriegszeit bis zu einem gewissen Grad abgeschwächten Konjunkturbewegung im Wohnungsbau zu rechnen. Solange der Ertrag regelmäßig fließender öffentlicher Abgaben einen wesentlichen Teil der Gesamtfinanzierung darstellt, ist eine gewisse regelmäßige jährliche Mindestfinanzierung im Wohnungsbau wahrscheinlich. Soweit jedoch darüber hinaus von öffentlicher wie von privater Seite auf Mittel des freien Kapitalmarkts zurückgegriffen werden muß, behalten die für die Vorkriegszeit festgestellten Zusammenhänge im wesentlichen ihre Geltung.

[1]) Vgl. Wagemann, Konjunkturlehre. S. 216.

Dabei ist allenfalls zu berücksichtigen, daß die zahlenmäßige Bedeutung der hauptsächlichsten Finanzierungsinstitute im Vergleich zueinander für die Jahre des Neuaufbaus des deutschen Kapitalmarkts nach der Inflation eine gewisse Verlagerung erfahren hat, die auch gegenwärtig noch nicht abgeschlossen sein dürfte. Für die Ausleihtätigkeit der Bodenkreditinstitute ist ferner von Bedeutung, daß diese in den vergangenen Jahren eine größere Beweglichkeit in ihren Emissionsbedingungen zeigen konnten als vor dem Krieg, eine Tatsache, die durch die gesetzliche Mietenregelung unter ausgleichender Mitverwendung öffentlicher Mittel für die Baufinanzierung erst ermöglicht wurde. Die so erhöhte Konkurrenzfähigkeit des Pfandbriefangebots gegenüber den Zinsschwankungen auf dem Geldmarkt kam in den letzten Jahren in der im Verhältnis zur Vorkriegszeit geringeren Beeinflussung der Pfandbriefemissionen gelegentlich konjunktureller Geldmarktverknappung wiederholt zum Ausdruck. Angesichts der völligen Erschöpfung des deutschen Kapitalmarkts im Jahr 1929 mußte allerdings auch dieser Weg zur Erleichterung des Pfandbriefgeschäfts versagen.

Für die Zeit nach der Aufhebung der Wohnungszwangswirtschaft wird im wesentlichen mit einer Wiederkehr des Vorkriegsrhythmus auch für den Wohnungsbau zu rechnen sein. Wenn unter dem Einfluß der planmäßigen Förderung der Wohnungsbautätigkeit durch die öffentlichen Körperschaften an die Stelle der vor dem Krieg üblichen Einzelbebauung durch meist kapitalschwache Bauunternehmer in der Gegenwart die vorwiegend blockweise Bebauung durch große Bauunternehmungen und gemeinnützige Baugesellschaften getreten ist, so ist diese Wandlung zwar von großer bau- und finanzierungstechnischer Bedeutung, ohne indessen die vor dem Krieg wirksamen dynamischen Zusammenhänge zwischen Mietertrag, Hypothekenverzinsung und Wohnungsbau bei Wiederherstellung freier Wohnungsmarktverhältnisse aufheben zu können.

Für die Bautätigkeit im ganzen — und entsprechend für den Absatz der Baustoffindustrien — bedeutet zunächst eine Verringerung der Wohnungsbauschwankungen bei hohem Wohnungsbauvolumen gegenüber der Vorkriegszeit eine verhältnismäßige Besserung der Beschäftigung während Krisis und Depression. Dabei ist für die Zukunft zweierlei zu berücksichtigen. Einmal dürften die Konjunkturschwankungen im Wohnungsbau langsam wieder stärker werden; zweitens aber ist damit zu rechnen, daß der Anteil der Wohnungsbauten am jährlichen Bauvolumen überhaupt in Zukunft stark zurückgehen wird. Schon vor dem Krieg wiesen der gewerbliche und selbst der öffentliche Bau eine stärkere trendmäßige Steigerung auf als der im ganzen der Bevölkerungsentwicklung folgende Wohnungsbau. Gegenwärtig muß aber für den Wohnungsbau nach vollendeter Abtragung des Wohnungsfehlbestands sogar mit einem beträchtlichen absoluten Rückgang gerechnet werden[1]).

So eröffnet sich die Aussicht auf ein allmähliches Zurücktreten der vom Wohnungsbau bisher ausgehenden konjunkturausgleichenden Einflüsse. Ihr gänzlicher Fortfall würde, wie gezeigt wurde, die bauwirtschaftliche der allgemeinen industriellen Konjunkturbewegung wesentlich annähern. Diese Entwicklungstendenz verdient aber angesichts der in der Gegenwart wieder stärker gewordenen Bestrebungen, den Schwankungen der Gesamtkonjunktur durch eine einheitliche Auftragspolitik der öffentlichen Körperschaften entgegenzuwirken, besondere Beachtung.

[1]) Zum zukünftigen Wohnungsbedarf in Deutschland vgl. Wochenbericht des Instituts für Konjunkturforschung, Nr. 31 vom 31. 10. 28.

Zahlenübersichten†).

I. Der Neuwohnungsbedarf (zu S. 6 bis 11).

Jahr	Eheschließungen			Natürlicher Haushaltsreinzugang			Eheschließungen	Zugezogene	Fortgezogene	Zuzugsüberschuß
	in Preußen						Personen			
	Staat	Städte	Land	Staat	Städte	Land	in 12 Industriestädten			
	je 1 000 der Bevölkerung									
Quelle	*10*	*10*	*10*	*10*)*	*10*)*	*10*)*	*14*)*	*14*)*	*14*)*	*14*)*
1880	7,68	8,44	7,26	2,51	3,21	2,13	.	.	.	.
1881	7,65	8,42	7,22	2,32	3,12	1,88	.	.	.	.
1882	7,87	8,57	7,47	2,70	3,37	2,32	.	.	.	.
1883	7,94	8,69	7,50	2,53	3,28	2,09	.	.	.	.
1884	8,06	8,87	7,59	2,85	3,59	2,42	.	.	.	.
1885	8,17	9,01	7,68	2,91	3,72	2,43	.	.	.	.
1886	8,12	8,96	7,62	2,90	3,69	2,43	.	.	.	.
1887	7,98	8,91	7,41	2,84	3,74	2,29	.	.	.	.
1888	8,00	9,04	7,36	2,93	3,98	2,28	.	.	.	.
1889	8,17	9,22	7,51	3,23	4,22	2,60	.	.	.	.
1890	8,20	9,24	7,53	3,02	4,09	2,33	.	.	.	.
1891	8,15	9,23	7,44	3,01	4,06	2,33	.	.	.	.
1892	8,03	8,86	7,49	2,92	3,83	2,32	.	.	.	.
1893	8,03	8,84	7,49	2,88	3,72	2,33	.	.	.	.
1894	8,01	8,83	7,46	3,35	4,16	2,80	.	.	.	.
1895	8,00	8,83	7,44	3,35	4,12	2,83	.	.	.	.
1896	8,23	9,20	7,57	3,64	4,59	2,99	9,26	160,8	135,2	25,6
1897	8,40	9,44	7,68	3,80	4,82	3,08	9,49	165,5	144,1	21,4
1898	8,44	9,50	7,69	4,04	4,99	3,36	9,95	181,4	157,3	24,1
1899	8,52	9,49	7,82	3,84	4,76	3,17	10,16	173,4	150,4	23,0
1900	8,56	9,45	7,88	3,77	4,68	3,08	10,26	175,1	150,2	24,9
1901	8,29	9,01	7,74	3,86	4,55	3,32	9,44	147,5	139,5	8,0
1902	7,96	8,62	7,45	3,52	4,18	3,01	8,84	152,9	142,0	10,9
1903	7,94	8,62	7,41	3,56	4,22	3,03	8,92	166,1	155,0	11,1
1904	8,08	8,88	7,43	3,66	4,44	3,03	9,05	168,4	151,4	17,0
1905	8,10	8,89	7,44	3,60	4,37	2,96	9,22	173,6	153,1	20,5
1906	8,24	9,11	7,51	4,08	4,80	3,43	9,27	175,0	153,6	21,4
1907	8,19	9,00	7,51	3,79	4,45	3,23	9,27	176,6	161,1	15,5
1908	8,02	8,69	7,45	3,65	4,23	3,15	8,81	156,6	156,0	0,6
1909	7,82	8,41	7,32	3,63	4,08	3,23	8,45	150,1	146,1	4,0
1910	7,77	8,34	7,27	3,69	4,12	3,31	8,43	165,0	148,3	16,7
1911	7,93	8,51	7,41	3,70	4,19	3,26	8,53	165,6	148,1	17,5
1912	7,99	8,65	7,39	3,77	4,30	3,29	8,65	168,0	162,4	5,6
1913	7,77	8,34	7,25	3,77	4,15	3,41	.	.	.	.

II. Die Wohnungsproduktion (zu S. 11 bis 15).

Jahr	Rohzugang								Reinzugang		Rohzugang	
	Wohngebäude	Wohnungen überhaupt	Wohnungen mit Küche und ... Zimmern				Wohnungen überhaupt	Gemeinnützige Wohnungen	Baugenossenschaften	Nutzungswerte für Wohngebäude	Gebäude überhaupt	
			bis zu 2	3 bis 4	5 u. mehr							
	in 42 Gemeinden	in 39 Gemeinden					in 10 Gemeinden		im Reich	in Preußen	in Baden	
	in 1 000								Anzahl	Mill. ℳ	Anzahl	
Quelle	*14/15*)*	*14/15*)*	*14/15*)*	*14/15*)*	*14/15*)*	*14/15*)*	*14/15*)*	*14/15*)*	*1 u. 46*	*10*	*7*	*7*
1896....	8,25	35,35	31,74	14,58	11,87	5,29	10,52	0,41	33	35,5	6 962	9 260
1897....	8,69	38,07	34,66	16,39	12,87	5,41	12,25	0,65	27	36,8	8 196	10 447
1898....	9,66	44,66	40,59	20,33	14,39	5,87	13,58	0,83	52	43,5	9 155	11 545
1899....	9,14	48,07	44,63	21,63	17,31	5,69	14,72	1,07	78	44,1	9 868	12 566
1900....	8,31	50,71	46,63	24,60	16,64	5,39	14,98	1,85	63	44,2	9 584	11 946
1901....	8,08	51,55	46,93	26,38	15,67	4,88	14,55	1,66	81	42,8	8 724	11 244
1902....	9,40	61,76	54,39	28,96	19,65	5,79	15,90	1,04	32	49,5	8 463	10 859
1903....	11,57	81,39	70,58	36,82	26,02	7,74	22,21	1,15	40	58,7	8 305	10 874
1904....	12,09	82,40	70,30	35,38	26,56	8,36	22,94	1,00	50	65,8	9 139	12 033
1905....	11,08	78,03	64,77	31,46	25,71	7,59	21,33	1,03	53	68,5	9 500	12 378
1906....	11,52	78,95	64,47	30,24	26,17	8,06	21,23	1,20	40	70,3	10 579	13 489
1907....	9,94	68,53	56,01	23,99	23,91	8,11	18,32	1,10	66	66,7	9 776	12 337
1908....	7,72	52,65	42,75	16,55	19,66	6,53	13,38	1,19	100	53,9	8 236	11 144
1909....	7,99	54,01	43,55	15,62	21,53	6,40	13 79	1,11	117	[1]) 56,6	.	.
1910 ...	10,21	74,04	54,61	20,60	26,03	7,97	16,98	1,09	99	70,9	.	.
1911....	12,09	79,29	65,26	25,47	30,07	9,72	23,31	1,60	110	74,1	.	.
1912....	10,71	73,51	60,07	22,82	28,43	8,82	21,82	1,04	105	67,5	.	.
1913....	8,51	55,14	45,76	18,11	21,40	6,26	17,15	1,75	68	51,3	.	.

[1]) Nach der Wohnungsproduktion in den Städten geschätzt.

†) In allen Übersichten verweist die als Quelle angegebene Nummer auf die entsprechende Nummer des Literaturverzeichnisses. Ein beigefügter *) bedeutet, daß die Zahlen durch den Verfasser aufbereitet wurden.

III. Der Wohnungsmarkt (zu S. 15 bis 22).

Jahr	Zuwachs an Wohnungen[1])	Neuwohnungsbedarf[1])	Veränderungen des Leerwohnungsbestands[1])	Leerwohnungsziffer	Leerwohnungsziffer im Durchschnitt von 15 Gemeinden	Leerstehende Lokalitäten in Hamburg		Durchschnittliche Jahresmiete in Hamburg					Reinzugang	Rohzugang
	im Durchschnitt von 5 Großstädten					Anzahl in v. H. aller Lokalitäten	Mietwert in v. H. der Gesamtmiete	ℳ je Lokalität			ℳ je benutzte		Lokalitäten überhaupt[2])	Wohnungen
	Anzahl			v. H.				in Gebrauch	leerstehend	überhaupt	Wohnung	Lokalität zu gewerbl. Gebrauch	Anzahl	
Quelle	*14*)*	—*)	—*)	*15, 43 und 50*)*		*9*	*9*	*9*	*9*	*9*)*	*9*	*9*	*9*)*	*9 und 14*
1875	.	.	.	.	.	1,76	2,33	613	815	617	.	.	3 766	.
1876	.	.	.	.	.	3,13	3,70	628	747	632	.	.	4 326	.
1877	.	.	.	.	.	5,04	4,91	638	621	637	.	.	4 930	.
1878	.	.	.	.	.	5,78	5,42	619	579	617	.	.	5 004	.
1879	.	.	.	.	.	6,50	5,78	610	538	605	.	.	4 181	.
1880	.	.	.	.	.	6,85	5,63	605	490	597	.	.	3 585	.
1881	.	.	.	.	.	7,07	5,70	596	475	587	.	.	3 184	.
1882	.	.	.	.	.	6,92	5,64	598	482	590	.	.	2 891	.
1883	.	.	.	.	.	4,91	4,77	600	585	599	.	.	187	.
1884	.	.	.	.	.	3,46	3,81	611	688	614	.	.	346	.
1885	.	.	.	.	.	2,71	3,28	[2]) 596	[2]) 730	[2]) 600	.	.	311	1 325
1886	.	.	.	.	.	2,50	3,06	615	776	619	.	.	275	2 239
1887	.	.	.	.	.	2,38	2,94	632	792	636	.	.	2 623	3 688
1888	.	.	.	.	.	2,82	3,29	660	784	664	.	.	4 881	4 195
1889	.	.	.	.	.	3,44	3,43	677	680	677	.	.	7 614	6 616
1890	.	.	.	3,9	.	4,64	4,54	676	661	675	.	.	9 016	8 675
1891	.	.	.	4,4	.	5,86	5,28	681	611	677	.	.	6 920	7 238
1892	1 426	955	+ 471	5,2	.	8,38	7,05	687	571	677	.	.	7 076	7 803
1893	1 494	1 311	+ 183	5,4	.	9,01	7,22	664	524	651	.	.	6 230	6 372
1894	1 260	1 192	+ 68	5,4	.	9,00	7,42	650	528	639	.	.	4 574	4 545
1895	965	1 296	— 331	4,7	.	7,98	6,72	643	536	635	.	.	3 163	2 474
1896	1 005	1 682	— 667	3,4	.	6,37	5,55	637	551	632	.	.	2 411	2 610
1897	1 133	1 663	— 530	2,4	.	4,53	4,46	637	628	637	.	.	2 195	2 326
1898	1 460	1 658	— 198	2,0	.	3,51	3,83	639	703	641	.	.	2 419	2 839
1899	1 543	1 572	— 29	1,9	.	2,97	3,32	643	726	646	.	.	3 346	2 084
1900	1 615	1 339	+ 276	2,3	1,8	2,51	2,71	650	712	652	565	1 534	3 932	2 653
1901	1 564	1 275	+ 289	2,7	2,4	2,15	2,34	665	735	667	574	1 565	2 413	3 196
1902	1 933	1 427	+ 506	3,4	3,1	2,72	2,96	676	744	678	578	1 622	4 289	5 540
1903	2 656	1 957	+ 699	4,3	3,8	3,54	3,70	681	717	682	579	1 677	7 401	8 226
1904	2 731	2 332	+ 399	4,7	3,7	4,38	4,30	686	675	686	580	1 724	10 197	9 452
1905	2 209	2 250	— 41	4,5	3,6	4,80	4,74	689	639	687	579	1 777	10 718	10 775
1906	1 978	2 560	— 582	3,6	3,1	5,32	4,47	694	583	688	582	1 780	10 378	12 725
1907	1 653	2 203	— 550	2,8	2,5	4,65	3,96	705	601	700	587	1 853	8 602	10 851
1908	1 295	1 724	— 429	2,2	2,3	4,56	3,97	714	624	710	592	1 905	8 030	8 938
1909	1 653	1 379	+ 274	2,5	2,6	4,82	4,27	709	640	706	595	1 755	8 847	9 367
1910	2 179	1 636	+ 543	3,1	3,0	6,87	6,06	717	642	712	596	1 810	13 387	17 890
1911	2 423	2 516	— 93	2,9	2,8	7,21	6,13	724	623	717	600	1 855	10 848	11 743
1912	2 081	2 278	— 197	2,6	2,3	7,16	5,93	737	617	728	604	1 949	12 161	11 598
1913	1 707	2 100	— 393	2,1	1,9	6,02	5,05	747	635	740	606	2 041	6 183	8 301

[1]) Aus Wohnungszugang und Leerwohnungsziffern schätzungsweise errechnet. — [2]) Erweiterung der statistischen Basis. Für die dem Schaubild S. 20 zugrunde liegenden Rechnungen wurde die prozentuale Veränderung der Durchschnittsmiete des Jahres 1885 gegenüber dem Vorjahr aus den entsprechenden Ziffern für 1884 und 1886 geschätzt. — [3]) Aus der Zahl der benutzten und der Prozentziffer für leerstehende Lokalitäten errechnet. 1885 entsprechend Anm. 2 geschätzt.

V. Der gewerbliche

Jahr	Rohzugang			Inlandsverbrauch		Hochöfen bei Jahresende		Roheisenproduktion je vollausgenutzten Hochofen	Durchschnittliche Dividende in				Aktienindex	Emissionen (Kurswert)	
	Wohngebäude	Fabrik- und Werkstattgebäude	Geschäftshäuser	Roheisen	Steinkohle	vorhanden	in Betrieb		35 A.-G. der Schwerindustrie	30 A.-G. der verarbeitenden Produktionsmittelindustrien	35 A.-G. der sonstigen Industrien	100 A.-G. zusammen		Industrieaktien	Obligationen ohne öffentl. Anleihen und Hypothekenbank-Obligationen
	in 32 Gemeinden			Deutsches Zollgebiet					v. H. des Aktienkapitals				1913 = 100	Mill. ℳ	
	Anzahl			kg je Kopf der Bevölkerung		Anzahl	v. H.	1 000 t							
Quelle	*14/15*)*	*14*)*	*14*)*	*24*	*24*	*1*	*1*)*	*1*)*	*63*)*	*63*)*	*63*)*	*63*)*	*24*	—[2])	—[2])
1896	6 013	1 093	153	123,5	1 502	265	86,4	30,49	9,8	9,8	12,1	10,6	.	.	.
1897	6 159	1 183	185	133,3	1 576	273	88,6	30,72	11,8	11,1	11,8	11,6	.	.	.
1898	7 082	1 200	208	135,5	1 614	281	90,0	32,79	13,5	12,7	12,5	13,0	.	.	.
1899	7 013	1 382	202	153,9	1 693	285	92,3	33,10	16,1	13,7	13,4	14,4	.	.	.
1900	6 428	1 192	191	161,8	1 802	298	91 9	33,42	16,2	11,3	10,6	12,7	80,3	367,90	201,15
1901	6 305	1 070	154	137,0	1 744	309	85,1	35,66	13,0	7,7	9,8	10,3	73,5	103,82	441,83
1902	7 642	1 007	133	140,5	1 687	289	83,4	40,43	11,3	6,6	10,6	9,6	73,3	94,36	211,54
1903	9 228	1 069	126	164,2	1 803	293	86,7	41,57	12,5	6,8	10,8	10,2	76,7	195,33	256,67
1904	9 163	1 207	138	166,3	1 847	297	85,5	43,92	12,4	7,6	11,2	10,5	84,5	267,60	199,24
1905	8 585	1 214	222	173 8	1 861	308	89,9	43,85	13,2	9,5	12,2	11,7	93,5	492,52	331,31
1906	8 555	1 273	218	197,8	2 065	315	91,4	45,19	15,4	11,2	13,4	13,4	93,3	624,28	257,29
1907	7 446	1 066	248	208,9	2 196	324	93,5	45,33	14,8	11,5	13,4	13,3	86,2	240,20	172,96
1908	5 889	908	212	185,3	2 185	331	84,6	48,78	11,7	10,2	11,0	11,0	85,0	326,65	402,15
1909	6 115	713	138	191,6	2 152	334	83,5	51,40	10,7	10,5	12,4	11,2	90,5	322,42	329,19
1910	7 797	891	174	218,5	2 157	347	87,3	53,41	11,8	10,8	13,0	11,9	100,6	269,40	424,84
1911	8 726	.	.	226,9	2 199	357	87,7	54,08	12,4	11,3	13,2	12,4	101,4	329,93	391,95
1912	8 178	.	.	252,7	2 321	[1]) 362	[1]) 91,4	[1]) 54,77	14,9	11,1	13,9	13,4	103,5	694,83	453,55
1913	6 634	.	.	276,6	2 470	[1]) 378	[1]) 94,2	[1]) 56,73	14,3	9,2	12,8	12,3	100,0	367,21	351,51

[1]) Aus den Zahlen für das Deutsche Reichsgebiet errechnet. — [2]) Statistik der Frankfurter Zeitung; zusammengestellt bei Mombert, Einführung in das

IV. Die Wohnungsbaufinanzierung (zu S. 24 bis 34).

Jahr	Deutsche Hypothekenbanken: Zuwachs: umlaufende Pfandbriefe	Deutsche Hypothekenbanken: Zuwachs: Hypotheken	Deutsche Hypothekenbanken: durchschn. Zinsfuß der Neuemissionen	Privatdiskontsatz Berlin	Diskontsatz der Reichsbank bzw. der Preuß. Staatsbank	Preußische Sparkassen: Einlagenüberschuß	Preußische Sparkassen: Zuwachs: Vermögensanl. überh.	Preußische Sparkassen: Zuwachs: städtische Hypotheken	Versicherungsunternehmungen: Anlagenzuwachs: überhaupt	Versicherungsunternehmungen: Anlagenzuwachs: Hypotheken	Invaliden- und Hinterbliebenenversicherung: Anlagenzuwachs: überhaupt	Invaliden- und Hinterbliebenenversicherung: Anlagenzuwachs: Wertpapiere	Invaliden- und Hinterbliebenenversicherung: Anlagenzuwachs: Darlehen	Invaliden- und Hinterbliebenenversicherung: Neuauslih.: Darl. f. Arbeiterwhg.	Preußen (Städtische Bezirke): Hypothekenbewegung: Eintragungen	Preußen (Städtische Bezirke): Hypothekenbewegung: Löschungen	Preußen (Städtische Bezirke): Hypothekenbewegung: Eintrag.-Überschuß
	Mill. ℳ		% p. a.			Millionen ℳ											
Quelle	*2*	*2*	*2*	*1*	*1*	*2*	*2*	*2*	*4*	*4*	*5*	*5*	*5*	*5 u. 45*	*10*	*10*	*10*
1870..	15,7	17,6	4,74	.	4,90	15,3	25,3	6,8	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1871..	106,3	83,8	4,65	.	4,16	59,2	82,3	18,8	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1872..	150,0	231,5	4,60	.	4,29	93,5	109,4	20,9	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1873..	154,7	186,9	4,64	.	4,95	162,2	147,3	38,6	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1874..	203,4	208,0	4,67	.	4,35	125,9	155,8	49,6	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1875..	188,3	181,4	4,62	.	4,71	95,4	127,7	49,6	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1876..	128,8	121,2	4,65	3,04	4,16	68,8	116,1	38,6	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1877..	133,9	122,1	4,58	3,17	4,42	37,1	86,1	34,3	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1878..	78,1	68,0	4,57	3,07	4,34	22,2	87,0	33,7	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1879..	89,5	75,6	4,40	2,60	3,70	51,3	97,4	22,7	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1880..	88,7	94,6	4,28	3,04	4,24	72,1	123,8	27,3	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1881..	99,0	110,0	4,00	3,50	4,42	68,7	113,7	24,7	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1882..	60,8	64,0	4,00	3,89	4,54	74,3	126,2	25,2	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1883..	88,5	92,6	4,00	3,08	4,05	95,1	165,2	30,2	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1884..	91,7	109,0	4,00	2,90	4,00	92,1	170,3	42,6	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1885..	91,9	79,1	3,86	2,85	4,12	91,1	158,1	43,2	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1886..	152,0	174,8	3,50	2,16	3,28	128,5	199,7	37,1	.	.	.	.	.	.	1 004,8	570,5	434,3
1887..	166,0	172,5	3,79	2,30	3,41	132,0	213,5	56,1	.	.	.	.	.	.	1 128,1	561,3	566,8
1888..	262,4	266,7	3,68	2,11	3,32	141,9	231,6	66,8	.	.	.	.	.	.	1 346,1	624,4	721,7
1889..	250,0	296,2	3,50	2,63	3,68	135,8	226,3	72,9	.	.	.	.	.	.	1 484,6	670,0	814,6
1890..	212,7	203,9	3,73	3,78	4,52	98,3	172,3	93,1	.	.	.	.	.	.	1 380,4	670,6	709,8
1891..	271,5	254,9	4,00	3,02	3,78	38,6	135,5	77,0	.	.	81,6	60,0	18,2	.	1 445,3	685,9	759,4
1892..	357,9	363,9	3,99	1,80	3,20	53,0	166,4	70,3	.	.	81,4	47,5	27,2	.	1 486,6	736,1	750,5
1893..	273,8	325,0	3,93	3,17	4,07	98,9	215,2	61,5	.	.	81,9	48,3	30,0	.	1 456,6	771,4	685,2
1894..	444,4	406,0	3,63	1,74	3,12	145,6	244,6	68,4	.	.	83,9	44,0	35,0	.	1 611,8	868,4	743,4
1895..	448,1	588,1	3,50	2,01	3,14	233,0	378,2	64,8	.	.	84,4	45,3	39,1	.	1 676,6	991,3	685,3
1896..	442,0	400,2	3,50	3,04	3,66	188,0	326,6	134,3	.	.	84,1	49,9	36,9	.	1 643,5	892,3	751,3
1897 .	414,2	454,7	3,50	3,09	3,81	186,9	328,2	135,1	.	.	85,9	37,8	47,8	10,4	1 799,2	877,9	921,3
1898..	286,0	298,6	3,58	3,55	4,27	182,3	333,8	152,4	.	.	86,7	20,2	64,1	15,7	1 869,3	835,3	1 034,0
1899..	376,4	366,5	3,94	4,45	5,04	145,5	254,7	137,9	.	.	90,8	23,6	57,8	18,6	2 039,1	877,3	1 161,8
1900..	120,7	12,4	4,00	4,41	5,33	95,4	174,6	141,0	.	.	83,1	41,4	35,8	19,8	1 914,1	809,8	1 104,3
1901..	169,8	152,1	4,00	3,06	4,10	313,7	548,4	219,1	.	.	83,4	23,4	50,6	9,4	2 060,4	993,1	1 067,3
1902..	304,7	335,8	3,98	2,19	3,32	311,9	514,8	223,5	.	.	78,3	26,6	45,5	15,9	2 458,0	1 222,1	1 235,9
1903..	451,5	420,8	3,78	3,01	3,84	300,2	534,1	238,7	264	242	76,8	28,0	40,8	15,0	2 861,1	1 385,2	1 475,9
1904..	434,9	447,6	3,87	3,14	4,22	314,6	563,8	267,2	273	238	76,1	23,0	42,6	14,8	3 004,6	1 473,3	1 531,4
1905..	504,9	529,9	3,84	2,85	3,82	301,5	557,6	268,5	258	221	77,1	17,7	48,1	17,8	3 400,3	1 658,5	1 741,8
1906..	341,0	395,7	3,94	4,04	5,15	243,8	487,0	269,2	265	237	80,9	16,1	61,1	21,6	3 193,8	1 566,4	1 627,4
1907..	261,8	286,9	4,02	5,12	6,03	67,3	309,9	225,8	249	198	85,6	4,1	76,8	23,2	2 795,6	1 460,3	1 335,3
1908..	481,2	395,8	4,02	3,52	4,76	162,0	510,6	201,7	239	189	85,6	7,4	69,9	43,6	2 860,7	1 587,0	1 273,7
1909..	523,4	550,3	4,00	2,87	3,93	454,7	764,0	309,8	305	223	84,5	5,6	71,8	41,1	3 174,1	1 657,0	1 517,1
1910..	481,5	521,7	4,00	3,54	4,35	443,4	823,7	363,1	351	277	88,1	10,7	69,5	39,6	3 292,7	1 710,9	1 581,8
1911..	476,1	530,0	4,00	3,54	4,40	373,0	669,4	386,4	353	283	97,2	26,6	63,9	42,1	3 205,1	1 709,8	1 495,3
1912..	176,5	237,2	4,03	4,22	4,95	215,1	673,6	471,5	345	252	169,8	64,6	85,0	56,1	2 505,5	1 536,9	968,6
1913..	14,5	7,8	4,11	4,98	5,89	272,1	668,6	462,5	312	213	176,4	72,3	109,1	64,3	2 145,8	1 440,7	705,1

Bau (zu S. 34 bis 41).

Jahr	Zugang: Grundstücke	Zugang: Gebäude	Zugang: Maschinen[3])	Zugang: Grundstücke	Zugang: Gebäude	Zugang: Maschinen[3])	Zugang: Effekten und Beteiligungen	Langfristige Finanzierung: Aktienemissionen[4])	Langfristige Finanzierung: Emission von Schuldverschreibungen	Langfristige Finanzierung: Aufnahme von Hypotheken	Langfristige Finanzierung: Innere Kapitalbildung[5])	Langfristige Finanzierung: insgesamt	Reingewinn zuzügl. Abschreibungen: insgesamt	Reingewinn zuzügl. Abschreibungen: verteilt auf: innere Kapitalbildung[6])	Reingewinn zuzügl. Abschreibungen: verteilt auf: echte Abschreibung[6])	Reingewinn zuzügl. Abschreibungen: verteilt auf: Dividende	Reingewinn zuzügl. Abschreibungen: verteilt auf: Gewinnvortr., Tantiemen u. soz. Aufwendg.	Jahr
	in 27 A.-G.			in 20 A.-G.														
	1 000 ℳ			v.H. des A.-K. zum Jahresbeginn									v.H. des mittleren jährlichen A.-K.					
	*60**)	*60**)	*60**)	*60**)	*60**)	*60**)	*60**)	*60**)	*60**)	*60**)	*60**)	*60**)	*60**)	*60**)	*60**)	*60**)	*60**)	*Quelle*
	2 779	4 737	3 202	2,89	5,41	5,69	1,34	14,24	3,03	1,37	2,95	21,59	20,55	2,79	4,70	10,14	2,92	1896
	2 588	5 434	4 889	3,09	3,78	6,83	2,64	20,20	1,05	— 0,46	3,38	24,17	22,29	3,15	4,80	11,34	3,00	1897
	904	6 402	6 384	0,41	5,40	6,02	2,67	19,85	5,51	0,51	3,66	29,53	23,17	3,39	4,90	12,44	2,44	1898
	1 853	6 799	8 575	1,17	4,21	6,01	8,87	14,75	3,87	2,40	3,88	24,90	28,29	3,65	5,00	13,93	5,71	1899
	789	7 878	8 572	1,33	4,55	6,54	2,99	7,10	2,81	1,35	1,94	13,20	23,01	1,89	5,10	12,05	3,97	1900
	759	3 684	6 996	0,38	1,58	3,76	1,40	0,94	2,22	0,76	0,63	4,55	16,07	0,63	5,20	8,71	1,53	1901
	1 015	2 747	6 635	0,39	0,99	2,87	0,56	0,63	3,49	— 2,11	0,65	2,66	14,78	0,65	5,30	7,53	1,30	1902
	586	3 092	6 234	0,25	1,37	3,67	1,72	1,94	1,69	— 0,10	1,76	5,29	16,33	1,74	5,40	7,80	1,39	1903
	2 673	5 910	7 366	0,84	2,58	4,32	3,03	5,61	0,12	— 0,88	1,87	6,72	18,08	1,83	5,50	8,48	2,27	1904
	4 519	7 304	5 316	0,84	2,69	3,23	1,40	6,94	2,13	0,40	3,41	12,88	22,70	3,31	5,60	10,35	3,44	1905
	4 745	9 295	8 768	1,94	3,68	4,93	1,59	10,46	— 0,48	0,46	3,96	14,40	26,19	3,82	5,70	12,49	4,18	1906
	1 716	8 282	10 940	0,85	3,82	4,79	2,70	2,73	2,81	— 0,56	3,55	8,53	26,22	3,51	5,80	12,57	4,34	1907
	1 433	7 615	10 340	0,80	3,08	4,56	2,12	8,31	0,82	1,32	2,60	13,05	23,59	2,53	5,90	11,55	3,61	1908
	2 416	10 689	9 651	0,75	3,13	5,44	3,60	8,02	3,30	0,45	1,64	13,41	22,08	1,58	6,00	10,88	3,62	1909
	3 460	15 117	11 937	0,79	3,13	4,21	4,51	12,67	0,69	0,81	1,58	15,75	21,64	1,51	6,10	10,56	3,47	1910
	4 957	19 975	16 268	0,82	4,84	5,27	2,72	4,51	2,11	0,63	2,43	9,68	23,18	2,39	6,20	11,01	3,58	1911
	6 151	18 842	17 913	1,13	3,55	4,47	— 1,06	9,71	— 0,38	0,27	4,72	14,32	27,30	4,53	6,30	11,93	4,54	1912
	5 624	15 786	20 927	0,87	3,27	4,77	4,65	3,88	1,12	— 1,68	4,87	8,19	27,14	4,82	6,40	11,03	4,89	1913

Studium der Konjunktur, 2. Aufl., 1925, S. 125. — [3]) Ohne Maschinen auf Spezialkonten. — [4]) Einschl. Agioerlös. — [5]) Soweit erfaßbar. — [6]) Geschätzt.

VI. Der öffentliche Bau (zu S. 41 bis 44).

Jahr	Deutsche Eisenbahnen													
	Leistungsziffern			Betriebsrechnung						Verwendetes Anlagekapital				
							Ausgaben für bauliche Anlagen				Davon ausgegeben für			
	1000 tkm Gesamtlast in km Betriebslänge	1000 Lokomotiv-km je Lokomotive	1000 Wagenachs-km je km Betriebslänge	Gesamteinnahmen	Gesamtausgaben	Ausgaben für Fahrzeuge und Maschinen	insgesamt	Hochbau[1])	Streckenbau	Zugang insgesamt	Fahrzeuge und Maschinen	Hochbau[2])	Streckenbau
				Mill. ℳ										
Quelle	*3*	*3*	*3*	*3*	*3*	*3*	*3*	*3*	*3*	*3*	*3*	*3*	*3*	*3*
1898....	2 658	39,4	360,8	1 842,7	1 119,5	172,2	198,3	46,1	144,0	280,2	104,8	47,2	118,9
1899....	2 762	39,9	373,0	1 948,8	1 198,0	183,6	216,6	55,4	151,8	269,0	87,9	57,3	108,9
1900....	2 862	40,7	378,1	2 034,1	1 293,2	197,5	237,8	52,4	170,3	346,4	117,1	68,2	129,7
1901....	2 795	40,3	366,1	1 976,2	1 313,6	197,5	235,6	52,2	171,3	381,1	88,6	79,1	188,5
1902....	2 863	40,0	371,2	2 028,4	1 314,6	188,1	242,9	56,8	177,5	326,7	77,4	60,1	144,9
1903....	3 011	41,3	386,0	2 165,8	1 360,7	197,3	246,4	60,2	178,2	370,0	59,5	61,7	141,4
1904....	3 146	42,7	398,7	2 270,9	1 436,3	217,3	249,5	60,4	181,9	353,0	92,1	75,1	174,8
1905....	3 333	44,1	426,6	2 441,2	1 544,5	239,5	281,2	76,4	195,0	371,8	101,5	78,3	155,5
1906....	3 577	46,1	441,3	2 633,2	1 700,8	264,6	311,4	83,3	213,7	489,3	145,7	99,4	201,9
1907....	3 797	47,2	461,8	2 750,1	1 898,7	307,2	336,1	92,4	229,6	593,9	221,4	111,0	233,0
1908....	3 752	44,1	451,1	2 703,0	1 989,4	316,8	355,9	89,3	252,9	630,8	202,3	120,9	263,3
1909....	3 878	41,5	460,6	2 848,4	2 012,5	317,2	336,0	85,3	240,9	604,0	159,5	105,9	286,1
1910....	4 040	41,4	479,1	3 041,6	2 068,3	326,0	334,4	84,3	243,3	478,4	137,6	87,4	222,5
1911....	4 373	42,5	510,0	3 277,2	2 158,2	335,5	344,8	89,6	247,6	484,3	160,3	94,5	222,6
1912....	4 563	43,7	524,7	3 483,5	2 352,2	379,9	373,6	91,7	274,9	623,8	169,3	127,4	336,7
1913....	4 714	43,4	536,5	3 563,2	2 497,4	399,5	396,6	104,2	283,0	788,9	223,6	156,5	327,6

Jahr	Preußischer Staatshaushalt						Badische Staatsrechnung Einnahmeüberschuß	Sächs. Staatsgebäude		Kommunale Bauausgaben				
		Rechnung						Zunahme der Brandversicherungswerte				50 Groß- und Mittelstädte		
	Voranschlag jährliche Zunahme	Mehreinnahmen gegen Voranschlag	Ausgaben der Bauverwaltung insgesamt	ordentlicher Etat	außerordentlicher Etat	außer Etat		insgesamt	ohne Eisenbahnen	7 Städte mit mehr als 500 000 Einw.	43 Städte mit 50- bis 500 000 Einw.	insgesamt	Hochbau	Tiefbau
	Mill. ℳ													
Quelle	*6 und 10*						*7*	*12*	*12*	*14*)*	*14*)*	*14*)*	*14*)*	*14*)*
1896....	39,9	126,8	57,1	22,8	15,7	18,6	+ 2,2	5,14	2,95	48,7	65,6	114,3	46,5	67,7
1897....	105,3	157,4	62,1	24,2	17,1	20,8	— 0,3	9,17	8,15	53,7	81,5	135,2	52,1	83,1
1898....	141,5	153,1	61,1	27,6	20,7	12,8	+ 2,9	5,01	4,50	79,4	98,8	178,2	65,1	113,1
1899....	138,8	149,7	62,0	28,6	21,1	12,3	+ 2,2	12,83	3,11	82,1	118,1	200,2	82,9	117,2
1900....	146,0	127,7	68,2	29,9	23,3	15,0	— 1,5	8,07	4,19	94,2	136,2	230,4	108,0	122,4
1901....	176,7	— 27,4	63,6	30,6	21,7	11,3	— 2,1	9,73	5,28	97,1	133,3	230,3	110,7	119,6
1902....	— 34,8	62,4	60,3	31,1	18,6	10,6	— 4,1	10,45	4,21	115,1	120,1	235,3	107,3	128,0
1903....	65,9	196,1	62,0	31,9	20,6	9,5	— 2,9	8,35	7,20	100,6	119,2	219,8	94,1	125,7
1904....	123,7	184,9	58,5	32,5	17,9	8,1	+ 3,6	5,12	4,56	86,1	110,6	196,7	90,8	105,9
1905....	133,4	239,2	60,4	31,5	15,4	13,5	+ 0,7	3,69	3,65	102,0	133,1	235,0	103,9	131,2
1906....	192,0	290,2	67,8	33,3	20,3	14,2	+ 0,9	7,63	7,68	116,7	152,2	268,9	127,5	141,4
1907....	289,8	191,1	84,1	35,0	21,7	27,4	+ 2,2	12,74	10,05	115,1	186,6	301,8	139,3	162,4
1908....	161,9	— 19,6	87,0	34,6	17,0	35,4	— 1,6	12,14	7,78	106,6	171,1	277,6	123,8	153,8
1909....[3])	178,5	105,5	96,8	37,2	17,7	41,9	— 2,7	2,22	1,05	105,3	167,2	272,5	119,8	152,7
1910....	104,3	178,6	113,8	36,7	23,8	53,3	— 1,1	4,18	3,40	113,7	159,0	272,7	112,7	160,0
1911....	154,5	230,6	133,5	38,2	22,8	72,5	+ 3,9	2,82	1,74	116,2	175,2	291,4	112,0	179,4
1912....	294,3	360,8	136,2	38,7	19,1	78,4	+ 3,2	13,50	10,58	.	.	.	.	.
1913....	218,2	165,7	132,0	39,2	17,6	75,2	+ 3,0	5,58	4,19	.	.	.	.	.

[1]) Einschl. Signalbau und erheblicher Ergänzungen. — [2]) Stationen, Signale, Werkstätten. — [3]) Dav. 55,0 Mill. ℳ Besoldungserhöhung.

VII. Das Baugewerbe (zu S. 44 bis 47).

Jahr	Statistik der Berufsgenossenschaften								Mindestlöhne im Durchschnitt von Berlin, Elberfeld, Rostock		Anzahl der Streiks			Neue Konkurse		
	Vollarbeiter (je 300 Arbeitstage)				Jahreslohnsumme je Vollarbeiter											
	Gewerbl. B.-G.		Hochbau-B.-G.	Tiefbau-B.-G.	Gew. B.-G. ohne Bau- und Baustoff-Industrien	Hochbau-B.-G.	Tiefbau-B.-G.	Hochbau u. Tiefbau-B.-G. zus.	Baufach-	Bauhilfs-	insgesamt	davon im Baugewerbe		insgesamt	davon im Baugewerbe	
	insgesamt	ohne Bau- und Baustoff-Industrien							arbeiter			Anzahl	v.H.		Anzahl	v.H.
	1 000				ℳ				Pf. je Std.							
Quelle	*5*	*5*	*5*	*5*	*5*	*5*	*5*	*5*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*
1896....	.	.	.	.	.	.	.	.	45,0	28,5	.	.	.	6 760	304	4,50
1897....	.	.	.	.	.	.	.	.	46,0	29,0	.	.	.	6 997	335	4,79
1898....	5 462,8	4 100,8	794,0	112,9	835	909	890	906	47,0	30,0	.	.	.	7 364	337	4,58
1899....	5 781,5	4 353,2	826,0	119,2	850	925	945	928	49,0	33,0	1 288	471	36,6	7 742	404	5,22
1900....	6 021,9	4 564,3	841,0	127,0	880	960	977	962	51,0	34,0	1 433	496	34,6	8 558	515	6,02
1901....	6 000 6	4 617,3	796,9	121,9	908	982	972	981	52,0	34,5	1 056	378	35,7	10 569	560	5,30
1902....	6 226,6	4 829,1	812,5	117,7	901	990	972	988	52,0	34,5	1 060	467	44,1	9 826	513	5,22
1903....	6 553,5	5 067,8	880,6	122,3	918	996	991	996	53,0	36,5	1 374	520	37,8	9 627	526	5,46
1904....	6 868,5	5 305,9	923,8	131,9	937	1 018	1 022	1 018	55,5	37,0	1 870	742	39,7	9 511	640	6,73
1905....	7 159,8	5 545,2	958,5	141,1	961	1 050	1 064	1 052	57,0	39,0	2 403	865	36,0	9 357	689	7,36
1906....	7 512,7	5 831,2	993,6	152,9	1 016	1 117	1 112	1 117	59,0	41,0	3 328	1 079	32,4	9 401	703	7,48
1907....	7 869,4	6 175,4	983,5	165,4	1 058	1 158	1 166	1 158	61,0	44,0	2 266	704	31,1	9 855	817	8,29
1908....	7 868,5	6 241,0	931,2	172,3	1 066	1 145	1 183	1 151	62,0	45,0	1 347	429	31,9	11 571	795	6,87
1909....	7 945,8	6 347,6	928,9	164,2	1 066	1 178	1 205	1 182	62,0	45,0	1 537	605	39,4	11 005	661	6,01
1910....	8 291,9	6 609,2	976,9	181,9	1 095	1 210	1 248	1 216	63,0	45,5	2 113	506	23,9	10 783	629	5,83
1911....	8 653,3	6 852,0	1 058,0	201,5	1,133	1 255	1 292	1 261	65,0	47,5	2 566	587	22,9	11 031	724	6,56
1912....	9 011,6	7 220,0	1 045,1	200,0	1 181	1 293	1 333	1 299	67,0	49,5	2 510	569	22,7	12 094	978	8,09
1913....	9 132,1	7 375,7	1 001,8	218,5	1 215	1 321	1 374	1 330	68,0	51,0	2 127	691	32,5	12 756	913	7,16

VIII. Die Baustoffindustrien (zu S. 47 bis 51).

Jahr	Inlandsversand auf deutschen Eisenbahnen: Zement (Pos. 7)	Kalk (ohne Düngekalk) (Pos. 36)	Dachpappe (Pos. 9)	Schnittholz (Pos. 31 b)	Erde, Kies, Sand (Pos. 21)	Steine (Pos. 59)	Teer, Pech, Asphalt (Pos. 62)	Ton- und Zementröhren (Pos. 48)	Inlandsversand von Formeisen	Vollarbeiter nach der Statistik der Berufsgenossenschaften: Ziegelei-B.-G.	Steinbruchs-B.-G. insgesamt	davon Zementindustrie	davon Kalkindustrie	davon sonstige Industrien	Töpferei-B.-G. insgesamt	davon Ofenindustrie	davon Plattenindustrie	Glas-B.-G.	Dtsch. Spezialhdl. Tonziegel (Pos. 713, 714, 716, 717) Einfuhr	Tonziegel (Pos. 713, 714, 716, 717) Ausfuhr	Zement (Pos. 230) Einfuhr
	1 000 t									1 000									1 000 t		
Quelle	1	1	1	1	1	1	1	1	25	5	5	5	5	5	5	5	5	5	1	1	1
1896	1 615	2 267	114	3 959	6 434	16 029	501	371	.	139,3	122,0	21,1	19,9	81,0	68,5	8,9	3,6	.	.	.	.
1897	1 882	2 496	130	4 261	7 640	17 627	568	430	.	161,6	130,9	23,4	21,3	85,4	71,1	9,2	4,2	57,7	151	203	42
1898	2 224	2 742	142	4 609	9 305	19 995	672	499	.	182,0	142,0	24,9	22,7	94,4	71,9	10,1	5,0	59,2	186	265	53
1899	2 369	2 975	157	4 825	9 695	21 207	744	533	.	193,6	153,4	29,5	23,9	100,0	74,1	11,0	5,2	62,0	177	225	63
1900	2 525	3 034	156	4 749	10 377	22 931	770	509	.	191,2	158,6	31,4	24,5	102,8	75,8	11,0	5,2	64,0	180	182	77
1901	2 421	2 753	149	4 359	9 918	21 985	766	492	.	175,8	148,6	25,8	22,9	99,8	76,1	10,9	5,2	64,0	141	167	87
1902	2 715	2 946	161	4 707	10 432	23 407	776	524	.	173,2	149,3	25,2	22,8	101,3	75,4	10,2	4,9	69,4	130	210	52
1903	3 215	3 303	187	4 986	11 654	25 981	931	604	.	184,2	152,4	24,3	24,1	104,0	78,4	10,2	5,4	67,8	144	226	50
1904	3 651	3 345	180	5 436	12 508	28 898	979	635	.	194,3	158,3	24,7	25,5	108,1	84,2	11,1	6,1	70,1	149	190	60
1905	3 725	3 585	214	5 864	13 799	30 737	1 104	693	1 683	194,2	160,8	25,1	26,2	109,5	88,6	11,4	6,6	71,4	175	165	148
1906	4 495	3 795	237	6 252	16 007	34 239	1 275	777	1 940	198,9	170,2	26,4	26,9	116,9	90,1	10,6	6,8	75,8	165	168	234
1907	4 627	3 833	225	6 251	17 268	35 790	1 416	738	1 699	201,4	174,4	28,2	27,9	118,3	91,4	9,5	7,1	77,9	149	205	241
1908	4 384	3 485	217	5 870	17 297	34 674	1 418	769	1 303	188,0	169,6	26,4	26,6	116,7	89,0	8,4	7,0	77,4	112	209	169
1909	4 721	3 753	244	6 207	17 927	34 689	1 497	770	1 615	183,3	161,7	23,9	25,7	112,1	86,6	8,6	7,0	73,5	109	171	224
1910	5 598	4 365	270	6 694	20 175	41 506	1 599	885	1 805	189,7	164,7	24,1	27,2	113,4	92,0	9,4	7,3	77,5	120	199	243
1911	6 303	4 745	289	7 457	23 788	42 129	1 712	946	1 984	194,8	170,1	25,1	28,5	116,5	96,9	9,6	7,6	80,0	108	207	253
1912	6 406	4 595	300	7 862	33 401	45 217	1 931	871	2 180	190,1	172,8	26,4	28,0	118,4	100,2	9,2	9,2	83,4	109	232	261
1913	6 816	4 443	295	7 762	38 319	48 505	2 086	903	1 819	178,0	171,5	25,8	27,5	118,2	101,5	7,6	7,7	85,1	89	264	203

Jahr	Deutscher Spezialhandel: Zement (Pos. 230) Ausfuhr	Kohlensaurer Kalk (Pos. 227a) Einfuhr	Kohlensaurer Kalk (Pos. 227a) Ausfuhr	Rundholz (ohne Papierholz) Einfuhr	Rundholz (ohne Papierholz) Ausfuhr	Schnittholz Einfuhr	Schnittholz Ausfuhr	Erde, Kies, Sand (Pos. 221) Einfuhr	Erde, Kies, Sand (Pos. 221) Ausfuhr	Pflastersteine (Pos. 681) Einfuhr	Pflastersteine (Pos. 681) Ausfuhr	Baustoffpreise: Zement ab Werk	Hintermauerungssteine frei Ufer Berlin	Eisenträger ab Burbach	Bau- u. Nutzholz in den Preuß. Staatsf.	Handelspreise Magdeburg: Balken	Dachholz	Mauermörtel	Hintermauerungssteine
	1000 t											ℳ je t	ℳ je 1000	ℳ je t	ℳ je fm	ℳ je cbm			ℳ je 1000
Quelle	1	1	1	26	26	26	26	1	1	1	1	31	33[1])	[2])	[3])	39	39	39	39
1896	.	.	.	1 861	208	919	72	.	.	.	.	26,10	17,00	97,08	10,89	.	.	.	.
1897	476	236	78	2 175	186	1 260	129	228	652	.	.	27,70	23,00	104,67	11,73	.	.	.	.
1898	498	242	85	2 586	190	1 399	128	240	910	462	15	30,70	25,00	108,00	12,54	.	.	.	.
1899	529	230	85	2 471	165	1 546	125	279	872	559	20	31,10	25,00	118,60	13,43	.	.	.	.
1900	544	272	79	2 627	183	1 643	130	386	823	570	23	26,50	26,00	136,67	14,26	.	.	.	.
1901	507	262	76	2 451	155	1 367	140	265	832	439	65	20,20	26,00	110,63	13,09	.	.	.	.
1902	641	293	81	1 948	176	1 448	147	305	714	435	62	20,20	26,00	106,46	12,03	36	35	.	20,80
1903	687	330	83	2 463	182	1 730	167	249	783	464	59	20,20	27,00	105,00	12,47	42	38	.	20,80
1904	580	367	92	2 664	155	1 784	145	303	981	463	41	20,60	27,00	105,00	13,20	42	38	4,25	19,65
1905	618	397	92	2 864	158	1 842	125	321	1 272	678	49	21,80	24,50	105,00	14,14	42	38	4,25	20,70
1906	733	435	122	3 429	147	2 332	117	310	938	571	47	27,70	25,00	113,33	14,72	43	39	4,75	21,90
1907	693	609	137	3 826	136	2 423	145	350	1 098	604	46	29,00	22,00	125,00	15,21	43	39	4,75	22,40
1908	529	620	159	3 455	140	2 088	192	305	697	553	61	31,90	20,00	115,00	14,06	46	42	4,75	21,75
1909	612	720	158	3 424	156	2 038	169	284	806	427	83	29,40	23,00	110,00	13,56	46	42	5,00	21,95
1910	726	965	172	3 383	197	2 112	165	283	1 335	513	78	20,60	23,80	110,00	13,58	46	42	5,00	22,00
1911	846	995	234	3 672	207	2 273	147	369	1 177	543	74	18,10	25,10	110,00	14,92	47	42	5,25	22,00
1912	1 065	1 155	263	3 694	233	2 342	155	385	1 170	562	87	29,00	21,60	111,88	15,51	52	46	5,50	21,90
1913	1 142	1 319	279	3 634	264	2 151	188	307	1 046	600	80	29,00	20,30	113,75	15,18	52	46	5,50	.

[1]) Zahlen für 1910—1913 nach Jacobs im Wirtschaftsheft 3 der Frankfurter Zeitung, 1927. — [2]) Entnommen: Stahl und Eisen. — [3]) Entnommen: Amtliche Mitteilungen der Abt. Forsten des Preußischen Ministeriums für Landwirtschaft, Domänen und Forsten.

IX. Der Grundstücksverkehr (zu S. 51 bis 56).

Jahr	Freihändige Liegenschaftsumsätze in Württemberg[1]): Insgesamt Anzahl	Insgesamt ℳ je Umsatz in 1000	Insgesamt Mill. ℳ	davon in Gemeinden mit mehr als 10 000 Einw. Mill. ℳ	davon in Gemeinden mit bis zu 10 000 Einw. Mill. ℳ	Liegenschaftsumsätze in den württembergischen Gemeinden mit mehr als 10 000 Einwohnern[2]): Grundstücke überhaupt 1 000	Grundstücke überhaupt Mill. ℳ	Landwirtschaftliche Einzelgrundstücke 1 000	Landwirtschaftliche Einzelgrundstücke Mill. ℳ	Bauplätze 1 000	Bauplätze Mill. ℳ	Gewerbliche Gebäude 1 000	Gewerbliche Gebäude Mill. ℳ	Sonstige Gebäude 1 000	Sonstige Gebäude Mill. ℳ	Grundstücksverkehr und Wohnungsbau in 25 Städten: Bebaute Grundstücke Freihändige Verkäufe Anzahl	Bebaute Grundstücke Zwangs- Verkäufe Anzahl	Unbebaute Grundstücke Freihändige Verkäufe Anzahl	Unbebaute Grundstücke Zwangs- Verkäufe Anzahl	Zugang an Wohngebäuden natürliche Reihe Anzahl	Zugang an Wohngebäuden ½ Jahr rückwärts verschoben Anzahl	Gebäudezwangsverkäufe in 8 Großstädten (Durchschnitt) Anzahl	Leerwohnungsziffer in 8 Großstädten (Durchschnitt) v. H.	Durchschnittliche Dividende in 6 Immobilienbanken v. H. d. A.-K.
Quelle	13	13	13	13*)	13*)	13*)	13*)	13*)	13*)	13*)	13*)	13*)	13*)	13*)	13*)	14*)	14*)	14*)	14*)	14*)	14*)	14*)	14 und 50*)	35 und 63*)
1896	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	9 397	1 389	7 603	167	4 348	4 445	69	2,6	7,4
1897	.	.	195,3	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	10 565	1 147	8 436	139	4 565	4 936	54	1,8	9,0
1898	.	.	231,7	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	12 727	980	9 674	238	5 388	5 442	41	1,5	9,9
1899	.	.	[3])22,2	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	12 620	863	9 454	216	5 508	5 326	42	1,6	12,4
1900	55,7	3 452	191,6	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	11 162	1 027	9 330	466	5 104	5 037	36	2,1	6,8
1901	59,8	2 911	174,0	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	10 561	1 322	9 352	391	4 956	5 179	55	2,7	4,6
1902	62,3	3 095	192,8	91,8	100,9	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	10 361	1 382	9 561	367	5 450	6 044	62	3,6	5,4
1903	63,5	3 187	202,3	94,1	108,3	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	10 626	1 617	10 801	380	6 768	6 949	71	4,5	7,6
1904	65,0	3 453	224,5	100,0	124,6	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	10 389	2 006	10 278	670	7 172	6 727	98	4,4	8,7
1905	65,7	3 894	255,8	125,0	130,9	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	10 960	2 403	10 462	534	6 182	6 141	115	4,3	9,1
1906	66,4	3 874	257,3	122,4	134,8	6,69	137,9	3,93	22,3	0,29	3,1	0,45	40,3	1,99	69,5	10 379	2 645	9 621	692	6 092	5 726	123	3,4	7,4
1907	62,6	3 740	234,2	103,7	130,5	5,16	97,2	2,90	14,4	0,28	3,7	0,27	24,0	1,69	53,8	9 571	2 697	8 820	1 140	5 277	4 629	120	2,7	5,5
1908	61,2	3 554	217,5	94,4	123,1	5,34	95,8	3,18	13,4	0,30	4,4	0,30	24,0	1,55	52,9	8 562	2 471	7 526	802	3 838	3 882	102	2,1	5,8
1909	61,3	3 921	240,2	109,5	130,7	5,87	118,7	3,37	18,5	0,39	6,0	0,55	42,4	1,55	51,3	8 378	2 121	8 783	606	3 935	4 668	85	2,3	6,6
1910	65,4	3 968	259,5	120,1	139,4	6,32	120,3	3,61	22,6	0,54	4,7	0,46	37,2	1,70	55,3	8 189	1 851	9 643	574	5 564	6 186	85	2,8	6,5
1911	62,6	4 096	256,4	114,7	141,7	6,67	123,9	3,82	21,8	0,56	10,3	0,34	30,4	1,92	60,6	7 957	1 895	10 358	820	6 946	6 681	85	2,5	4,5
1912	58,6	3 998	224,2	95,0	129,3	6,29	107,1	3,78	19,8	0,45	3,4	0,31	29,5	1,74	54,0	8 046	2 235	9 197	567	6 358	5 655	107	2,1	0,8
1913	51,0	3 750	191,3	80,6	110,7	4,80	80,1	2,73	12,7	0,37	3,0	0,30	24,7	1,38	39,2	.	.	.	.	4 796	.	.	1,7	0,8

[1]) Statistik auf Grund der Umsatzsteuerverzeichnisse. — [2]) Korrigiert. — [3]) Statistik auf Grund der Grundbucheintragungen. Städtebestand von 1905.

Literatur.

1 bis 18: Amtliche Quellen; 19 bis 25: Allgemeines, Baumarkt im ganzen; 26 bis 33: Baustoffindustrien; 34 bis 38: Grundstücksverkehr; 39 bis 63: Wohnungsbau u. a.

1. Laufende Veröffentlichungen des Statistischen Reichsamts.
2. Statistisches Reichsamt: Die deutschen Banken 1924—1926, Berlin, 1927.
3. Reichseisenbahnamt: Statistik der im Betriebe befindlichen Eisenbahnen Deutschlands.
4. Reichsaufsichtsamt für Privatversicherung: Geschäftsberichte; Versicherungsstatistik.
5. Reichsversicherungsamt: Amtliche Nachrichten des Reichsversicherungsamts; Das Reichsversicherungsamt und die deutsche Arbeiterversicherung, Festschrift, Berlin, 1910; Jahresberichte der Berufsgenossenschaften.
6. Übersichten von den Staatseinnahmen und -ausgaben Preußens.
7. Statistisches Jahrbuch für Baden.
8. Statistisches Jahrbuch für Bayern.
9. Statistik des Hamburgischen Staates; Statistische Mitteilungen über den Hamburgischen Staat.
10. Laufende Veröffentlichungen des Preußischen Statistischen Landesamts.
11. Verluste der Bauhandwerker und Baulieferanten bei Neubauten in Groß-Berlin in den Jahren 1909—1911, Berlin, 1914 (bearbeitet von Höpker, Preuß. Statistisches Landesamt).
12. Statistisches Jahrbuch für Sachsen.
13. Laufende Veröffentlichungen des Württembergischen Statistischen Landesamts.
14. Statistisches Jahrbuch deutscher Städte.
15. Bericht über die Bautätigkeit in der Stadt Köln, mit Anlage: Die Bautätigkeit in deutschen Städten.
16. Beiträge zur Statistik der Stadt Halle, insbesondere Heft 6, 10, 15, 20, 25, 26, 30.
17. Die Ergebnisse der Wohnungszählung vom 1. 12. 1910, Leipzig, 1914.
18. Der Mannheimer Wohnungsmarkt Mitte November 1913, Mannheim, 1913.
19. Cassel, Gustav: Theoretische Sozialökonomie, 4. Aufl., Leipzig, 1927.
20. Helfrich, Paul: Art. »Baumarkt« im Hdw. d. Stw., 4. Aufl., Erg.-Bd., Jena, 1929.
21. Liefmann: Einfluß des Baugewerbes auf die Krisen (Schmollers Jahrbuch, 1902, S. 229.)
22. Müller, Carl: Baumarkt und Gesamtwirtschaft, Berlin, 1928.
23. Spiethoff, Arthur: Art. »Krisen« im Hdw. d. Stw., 4. Aufl., Jena, 1925.
24. Wagemann, Ernst: Konjunkturlehre. Eine Grundlegung zur Lehre vom Rhythmus der Wirtschaft, Berlin, 1928.
25. Veröffentlichungen des Instituts für Konjunkturforschung.
26. Endres, Max: Handbuch der Forstpolitik, 2. Aufl., Berlin, 1922.
27. Heinemann, B.: Die wirtschaftliche und soziale Entwicklung der deutschen Ziegelindustrie, Leipzig, 1909.
28. Hückstädt, Erich: Der Baustoffhandel unter besonderer Berücksichtigung des Berliner Baustoffhandels, Leipzig, 1925.
29. Kühn, Günther: Die Zementindustrie, Jena, 1925.
30. Paschke, G.: Deutschlands Ziegelpreise der Jahre 1892—1912, München/Leipzig, 1913.
31. Riepert, Peter Hans: Die deutsche Zementindustrie, Berlin, 1927.
32. Ritter, Fritz: Entwicklungen und Bestrebungen in der deutschen Portlandzementind., Berlin, 1913.
33. — Denkschrift des Vereins d. Steinhändler Berlins und der Umgebung, Berlin, 1910.
34. Eychmüller, Friedrich: Grundstücksmarkt und städtische Bodenpolitik in Ulm von 1870—1910, Berlin, 1915.
35. Meinardus, Leopold: Die Terrain-Technik, Berlin, 1913.
36. Mewes: Bodenwerte, Bau- und Bodenpolitik in Freiburg i. B. 1863—1902, Karlsruhe, 1904.
37. Mildschuh, Willibald: Mietzinse und Bodenwerte in Prag 1869—1902, Wien und Leipzig, 1909.
38. Peter, Heinrich: Wert und Preis unbebauter Liegenschaften in der modernen Großstadt, Karlsruhe, 1910.
39. Van der Borght, R.: Gutachten zu dem Fragebogen für Erhebungen über den städtischen Immobiliarkredit, Berlin, 1914.
40. Bramstedt, Paul: Das Problem der Beschaffung von Arbeit durch Staat und Gemeinde, Kiel, 1909.
41. Eberstadt, Rudolf: Handbuch des Wohnungswesens, 4. Aufl., Jena, 1920.
42. Eppich, Erich: das Deutsche Baugenossenschaftswesen, Berlin, 1913.
43. Feig-Mewes: Unsere Wohnungsproduktion und ihre Regelung, Göttingen, 1911.
44. Fuchs, Carl Johannes: Wohnungsfrage und Wohnungswesen, Art. i. Hdw. d. Stw., 4. Aufl., Erg.-Bd.
45. Hagemeyer-Scholvin: 500 Millionen Mark für Arbeiterwohnungen, Bremen, 1914.
46. Jacobi, Dorothea: Die gemeinnützige Bautätigkeit in Deutschland, München/Leipzig, 1913.
47. Kruschwitz, Hans: Die sächsischen Gemeinden und der Kleinwohnungsbau, Dresden, 1916.
48. Lederer, Emil: Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau, Arch. f. Sozialpolitik, Bd. 28, 1909.
49. v. Mangoldt, K.: Die städtische Bodenfrage, Göttingen, 1907.
50. Pohle, Ludwig: Die Wohnungsfrage, 2. Aufl., Leipzig, 1920.
51. Derselbe: Die neuere Entwicklung der Wohnungsverhältnisse in Deutschland, Göttingen, 1905.
52. Reich, Emmy: Der Wohnungsmarkt in Berlin von 1840—1910, München/Leipzig, 1912.
53. Rusch, Max: Die gemeinnützige Bautätigkeit im Königreich Sachsen, Dresden, 1914.
54. Strehlow: Die Boden- und Wohnungsfrage des rhein.-westfäl. Industriebezirks, Essen, 1911.
55. Voigt, Andreas: Die Bedeutung der Baukosten für die Wohnungspreise, Leipzig, 1901.
56. Voigt-Geldner: Kleinhaus und Mietkaserne, Berlin, 1905.
57. Wagner, Martin: Bauwirtschaft, Realkredit und Mieten in und nach dem Kriege, Stuttgart, 1917.
58. Weber, Adolf: Die Wohnungsproduktion (Grundriß der Soz.-Ökonomik, 2. Aufl., 6. Abt.), Tübingen, 1923.
59. Wehl, B.: Die Wirtschaftlichkeit der wichtigsten Bauklassen Groß-Berlins, Berlin, 1914.
60. — Archiv der Dresdner Bank, Berlin.
61. — Die Wohnungsfrage in Deutschland. Vorträge gehalten auf der Internationalen Baufachausstellung in Leipzig, Dresden, 1914.
62. — Drucksachen der Immobiliarkredit-Kommission, Berlin, 1914—1918.
63. Saling's Börsen-Jahrbuch für 1915/1916, 2. Teil, Berlin/Leipzig, 1915.

Reichsdruckerei
5343. 29. IIb.

Lebenslauf.

Am 9. Mai 1902 zu Berlin geboren, besuchte ich, Kurt Hunscha, bis zum 10. Lebensjahr die Volksschule, später die Hindenburg-Realschule und die Leibniz-Oberrealschule zu Charlottenburg. Im Herbst 1921 bestand ich die Reifeprüfung; am 26. Oktober 1921 wurde ich bei der Philosophischen Fakultät der Friedrich-Wilhelms-Universität zu Berlin immatrikuliert. Am 31. Juli 1925 legte ich hier die Diplomprüfung für Volkswirte ab. Im September 1925 trat ich in das Institut für Konjunkturforschung, Berlin, ein, dem ich zur Zeit noch als wissenschaftlicher Mitarbeiter angehöre. Meine Prüfung zur Promotion erfolgte am 27. Juli 1929.

8986. 29. IIb.